





Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

Barbro Trotland

Mobil 954 85 113

E-post barbro.trotland@aktiv.no

Aktiv Eiendomsmegling Grenland

Gangveien 4, 3995 Stathelle

Nøkkelinformasjon

Prisant.: Kr 3 490 000,-
Omkostn.: Kr 88 490,-
Total ink omk.: Kr 3 578 490,-
Selger: Harald Halvorsen

Salgsobjekt: Enebolig
Eierform: Eiet
Byggeår: 1970
BRA-i/BRA Total 131/151 kvm
Tomtstr.: 1176 m²
Soverom: 3
Gnr./bnr. Gnr. 22, bnr. 73
Oppdragsnr.: 1304240083

Oppusset med nyere bad, kjøkken og overflater! Alt på én flate | Usjenert | Sjøutsikt | Gode solforhold

Velkommen til Hellebergveien 21!

Dette er en oppusset enebolig med praktisk planløsning på én etasje samt uinnredet kjelleretg med egen inngang. Boligen er påkostet og oppusset med bl.a nyere bad, kjøkken og innvendige overflater. I tillegg er det etablert adkomst med gruset biloppstillingsplass ved inngangsparti, deilig terrasse med ettermiddagssol og koselig hage som grenser delvis til friareal. Utsiktsterrasse med fin sjøutsikt, ettermiddagssol og usjenerte områder. Her kan man nyte sommeren!

Meget praktisk planløsning over en etasje som inneholder: Entré/hall, romslig stue med spisestue, åpen løsning mot kjøkken, bad og tre soverom.

Underetasje med bodrom. svært praktisk lagringsplass. Egen inngang samt trapp fra hovedetg.

Frittliggende garasje og utebod/lekestue i hage



Innhold

Nøkkelinformasjon	2
Om eiendommen	4
Nabolagsprofil	39
Selgers egenerklæringsskjema	42
Tilstandsrapport fra takstmann	47
Bygningstegninger fra Bamble Kommune	69
Matrikkelrapport	74
Planstatus	76
Grunnkart	78
Reguleringskart	81
Tinglyst bestemmelse om veg	82
Innflyttingsattest	86
Budskjema	95

Om eiendommen

Areal

BRA - i: 131 m²

BRA - e: 20 m²

BRA totalt: 151 m²

Bruksareal fordelt på etasje

Kjeller:

BRA-i: 41 m²

Hovedetasje

BRA-i: 90 m²

Garasje

BRA-e: 20 m²

Tomtebeskrivelse

Eiet tomt på ca. 1176 kvm. Meget solrik og usjenert tomt med flott sjøutsikt!

Nåværende eier har opparbeidet tomten med både oppkjørsel og gruset

biloppstillingsplass, deilig terrasse med "utekjøkken" ved inngangsparti - Her er det flott ettermiddags- og kveldssol. I tillegg er det gressplen med plass til trampoline mm.

Delvis overbygget terrasse med utg. fra stue og en fin utsiktsterrasse med utg. fra soverom. Ved gressplen er det lekestue/bod, frittstående garasje ved oppkjørsel og for øvrig god plass til parkering på biloppstillingsplass. Det er fremdeles muligheter til å videreutvikle tomten, selv om den i dag fremstår med en flott helhet!

Beliggenhet

Sentralt beliggende på Stathelle, med både gode solforhold, usjenert og fin utsikt mot sjøen! Her bor man med sol fra morgen til kveld, meget usjenert hage som delvis grenser til friområde og ikke minst en fin utsikt mot fjorden.

Kort vei til Brotorvet med alle fasiliteter, skoler, barnehager og dagligvare. I nrområdet finner man flotte turområder langs sjø med badestrender.

Adkomst

Fra Stathelle:

Kjør Brugaten mot Krabberødstrand og ta til venstre inn til Hellebergveien. Hold til høyre og følg veien. Boligen ligger på venstre side og er merket med vår Aktiv "til-salgs" plakat.

Det vil bli satt opp visningsskilt ved fellesvisning.

Bebyggelsen

Området består i all hovedsak av eneboligbebyggelse.

Barnehage/Skole/Fritid

På Stathelle finner man flere av kommunale tjenester, slik som:

Helsestasjon: <https://www.bamble.kommune.no/helse-og-omsorg/helsestasjon/>

Svømmehall: <https://www.bamble.kommune.no/SB/skoler/bamble-ungdomsskole/svømmehall/>

Kulturskole: <https://www.bamble.kommune.no/kultur/kulturskolen/>

Bamble Ungdomsskole: <https://www.bamble.kommune.no/SB/skoler/bamble-ungdomsskole/>

Stathelle barneskole: <https://www.bamble.kommune.no/SB/skoler/stathelle-barneskole/>

Grasmyr naturbarnehage: <https://www.bamble.kommune.no/SB/barnehager/grasmyr-barnehage/>

Bygningssakkyndig

Jan Tore Eriksrød

Type takst

Tilstandsrapport

Byggemåte

Beskrivelse fra takstmann:

Beskrevne bolig er oppført 1970. Nåværende eier kjøpte boligen i 2019. Bolig har etablert grunnmur i murt lettklinkerblokker med utvendig murpuss. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk isolert i hulrom. Utvendig lektet ut og etablert stående trepanel. Takkonstruksjon består av sadlet fabrikkframstilt takverk bærende på yttervegger. Takverk tekket med krum betongtakstein. Takrenner og beslag i lakkert stål. Etasjeskille over kjeller består av trebjelkelag med sponplater som bærende gulv. Boligens vinduer består av 2 isolerglass vinduer. Innvendig overflater består av laminat og fliser på gulvflater. Tapet og malt slette flater på veggflater. Takplater/takess og panel i himling. Våtrom med fliser på gulvflater. Våtromsplater på veggflater. Ventilasjon består av ventiler i yttervegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Boligen inneholder entre/Gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom og 3 soverom i 1.etasje. Kjeller med uinnredet kjellerrom/boder. Utgang fra kjeller til gårdsplass.

Bygningsdeler med rød TG3 (store eller alvorlige avvik):

Innvendige trapp: Det er ikke montert rekkverk. Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Bygningsdeler med mørk oransje TG2 (avvik som kan kreve tiltak):

Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp. Lokal utbedring må utføres.

Bygningsdeler med lys oransje TG2 (avvik som ikke krever tiltak):

Vinduer: Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket. Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre. Det bør gjennomføres radonmålinger.

Rom Under Terreng: Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv og kjellermur. Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Fuktsikring og drenering: Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Utvendige vann- og avløpsledninger: Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning. Tidspunkt for utskiftning av utvendig avløpsledning nærmer seg.

Eiendommens tilstand er vurdert av takstmann Jan Tore Eriksrød og rapporten datert 15.11.2024 ligger som vedlegg til salgsoppgaven. Standardkrav vil være subjektivt fra interessent til interessent og tilstandsrapporten gir tilstandsgrad (TG) fra 0-3, hvor TGO sjeldent vil forekommen og i den andre enden av skalaen er TG3 som indikerer kraftige symptomer/funksjonssvikt (eller f.eks. utgått levetid). For øvrig vil megler ta for gitt at tilstandsrapport er lest og forstått innen evt. budgivning.

Innhold

Boligen har en meget praktisk planløsning med alt på en flate og inneholder:

Entré/hall, stue, kjøkken, bad og tre soverom.

Kjelleretasje med bodrom. Kjelleretg. har innvendig/utvendig adkomst.

Frittliggende garasje mot nord og utebod mot sør.

Standard

Høyt og frittliggende enebolig med praktisk planløsning på et plan samt. uinnredet kjelleretasje med egen inngang. Boligen er påkostet senere år med bl.a nytt kjøkken, bad og generelt godt oppgradert på overflater Her kan du flytte rett inn! Stor, solrik tomt med fin sjøutsikt og sentral beliggenhet på Stathelle.

Fra garasje er det nylig opparbeidet adkomst til boligen. Oppkjørsel og gårdsplass er "klargjort" ift. varmekabler, hvor det er lagt klart trekkerør og selger har kjøpt inn varmekabler som medfølger. Det er også lagt klar strømkabel til garasje.

Adkomsten for øvrig er pent opparbeidet med forstøtningsmurer, steinheller og grus.

Ved inngangsparti er det nyere terrasse med "utekjøkken", en nydelig plass om sommeren!

Boligen ble oppgradert på overflater i 2020 med laminat på gulv, gips i himling på stue, kjøkken og gang samt. malte og tapetserte vegger i lune farger.

Inn kommer man til romslig entré og hall, med god plass til sko, yttertøy og garderobeskap.

Entré har mdf-panel på vegg med moderne farge (gjennomgående for samtlige vegger i boligen) og laminat på gulv. Fra hall er det adkomst til 3 nyoppussede soverom, bad og trapp til kjelleretasje. Praktisk innebygget skap i gang.

Åpen stue- og kjøkkenløsning er meget lys og romslig med store vinduer og sjøutsikt mot fjorden. Her er det utgang til delvis overbygget terrasse og usjenert uteplass. God plass til egen spisestuedel. I stuen er det varmpumpe.

Kjøkkenet har innredning (skrog) fra 2018 og fronter fra 2020. Kjøkkenøy og benkeplate også fra 2020. Integrerte hvitevarer som medfølger: Induksjonstopp, komfyr, kombiskap, oppvaskmaskin og vinskap. Meget praktisk løsning - godt med skap- og benkeplass, mulighet for spiseplass med barstoler ved kjøkkenøy.

Badet ble renoverert i 2018 og har flislagte gulv med varmekabler, baderomsplater på vegg og malt himling. Stort dusjhjørne, servant med over- og underskap, toalett og opplegg til vask/tørk i meget praktisk innredning.

Boligen har totalt tre soverom. Alle med nyere laminat på gulv og nymalte/tapetserte. Hovedsoverommet er av god størrelse og meget god plass til klesoppbevaring med både "walk-in" garderobe samt innebygd garderobeskap. Et soverom har utgang til terrasse mot nord, hvor en får den flotte sjøutsikten og gode solforhold. Det siste soverommet har også garderobeskap.

Kjelleretasjen er påkostet i nyere tid, med et omfattende anlegg ift. fuktavsug og malte flater. Det er satt opp hylleløsninger som gjør etasjen til et meget praktisk lagringsareal. Det er godt med lys og enkel adkomst via hovedetg. i tillegg til utv. adkomst.

Innbo og løsøre

Bransjens liste over løsøre og tilbehør legges til grunn for salget dersom ikke annet fremkommer av salgsoppgaven. Listen følger vedlagt salgsoppgaven. Det er full avtalefrihet om hva som skal følge med bolig og fritidsbolig ved salg. Hvis hvitevarer og/eller annet teknisk utstyr medfølger, gis det ingen garantier i forhold til tilstand, funksjonalitet og levetid på disse.

Hvitevarer

Kun hvitevarer som er spesifikt angitt i salgsoppgaven, følger med. Dette gjelder uavhengig av om hvitevaren(e) eventuelt kan anses som integrerte.

TV/Internett/Bredbånd

Det er fiber fra Telenor. Pris på tv- og internettpakker avhenger av behov/ønske til den enkelte.

Parkering

Boligen har frittstående garasje samt nyetablert adkomst med gruset gårdsplass. Det er lagt klart trekkerør til varmekabler i oppkjørsel/gårdsplass og lagt klar strømkabel til garasje. Selger har kjøpt inn varmekabler, som medfølger.

Forsikringsselskap

Selger opplyser om kostnad på årlig husforsikring ca. 7500,-

Diverse

Areal i salgsoppgaven er hentet fra tilstandsrapporten. Boligens areal oppgis i BRA (bruksareal), som deles i underkategoriene BRA-i (arealet innenfor boenheten), BRA-e (arealet utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder hvor adkomsten er utenfor boenheten), og BRA-b (arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten). TBA er arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten.

Etter aksept av bud, vil eiendommens salgssum bli meddelt de som ev. måtte etterspørre denne. Eiendommens salgssum vil bli offentlig tilgjengelig ved overføring av hjemmel.

Energi

Oppvarming

Varmepumpe i stue og varmekabler på bad.

Det har tidligere vært pipe i boligen, som nåværende eier har revet. Det er ikke meldt om riving til kommunen.

Info strømforbruk

Selger opplyser om årlig strømforbruk på ca. 18 000 kwh.

Energikarakter

Oransje F

Økonomi

Kommunale avgifter

Kr 23 359,- pr. år - 2024

Info kommunale avgifter

De kommunale avgiftene omfatter eiendomsskatt, vann- og avløpsgebyr, renovasjonsgebyr samt feie- og tilsynsavgift. Det gjøres oppmerksom på at det kan forekomme variasjon i avgiftene som følge av forbruk og eventuelle kommunale endringer av gebyr/avgift

Formuesverdi primær

Kr 682 738,- for inntektsåret 2022.

Formuesverdi sekundær

Kr 2 594 405,- for inntektsåret 2022.

Tilbud lånefinansiering

Aktiv Eiendomsmegling samarbeider med sparebankene i Eika Alliansen om formidling av finansielle tjenester. Ta gjerne kontakt med megler for formidling av et uforpliktende tilbud om finansiering.

Offentlige forhold

Eiendommens betegnelse

Gårdsnummer 22, bruksnummer 73 i Bamble kommune.

Tinglyste heftelser og rettigheter

På eiendommen er det tinglyst følgende heftelser og rettigheter som følger eiendommens matrikkel ved overskjøting til ny hjemmelshaver:

18.03.1966 - Dokumentnr: 500732 - Registrering av grunn

Denne matrikkelenhet opprettet fra:

Knr:4012 Gnr:22 Bnr:4

01.07.1966 - Dokumentnr: 501692 - Bestemmelse om veg

Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:22 Bnr:4

Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:22 Bnr:167

Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:22 Bnr:168

Rettighet hefter i: Knr:4012 Gnr:22 Bnr:169

Gjelder denne registerenheten med flere

Ferdigattest/brukstillatelse

Det foreligger kun innflyttingsattest datert 15.09.1970.

Som et utgangspunkt skal det foreligge ferdigattest. Det er innført bestemmelser i plan- og bygningsloven som sier at ferdigattest ikke vil bli gitt for oppførte bygg som er søkt før 1. januar 1998. Det kan dermed ikke søkes om ferdigattest for slike bygg. Dette betyr ikke at ulovlig oppførte bygg blir lovlige, men bare at byggesaken ikke lenger skal avsluttes med ferdigattest. Det skal uansett foreligge midlertidig brukstillatelse.

Det er mottatt byggetegninger fra kommunen. Innholdet i disse er i samsvar med dagens bruk, med unntak av pipe som er revet (ikke meldt til kommunen).

Vei, vann og avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig vann- og avløpsnett.

Regulerings og arealplaner

Eiendommen ligger i et område uregulert område, men under kommuneplanens arealdel i område avsatt til boligbebyggelse - nåværende.

Adgang til utleie

Det er ikke kjent at det foreligger offentligrettslige regler som er til hinder for at hele eiendommen leies ut.

Legalpant

Kommunen har legalpant i eiendommen for forfalte krav på eiendomsskatt, og kommunale avgifter/gebyrer.

Kommentar konsesjon

Eiendommen ligger i en kommune med 0-konsesjon. Det er derfor boplikt på eiendommen. Det må fylles ut egenerklæring om konsesjonsfrihet ved kjøp der kjøper bekrefter at eiendommen skal benyttes til helårsbolig.

Kontraktsgrunnlag

Salgs- og betalingsvilkår

Eiendommen skal overleveres til kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig, før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett, kan som hovedregel ikke gjøre gjeldende som mangel noe kjøper burde blitt kjent med ved undersøkelse av eiendommen, eller som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene.

Hvis noe trenger avklaring, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en fagkyndig før det legges inn bud.

Kjøper har krav på at eiendommen er i henhold til avtalen. Hvis det ikke er avtalt noe særskilt, kan eiendommen ha en mangel dersom den ikke er slik kjøper må kunne forvente ut ifra blant annet boligens alder, type og synlige tilstand. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen som ikke er rettet i tide på en tydelig måte, og man må gå ut fra at opplysningen har virket inn på avtalen. En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje, og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som gjør utbedringer nødvendig. Normal slitasje og skader som trenger utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente, og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan også ha en mangel hvis opplyst areal avviker fra faktisk størrelse. Avviket må være minst 2 prosent, og minst 1 kvadratmeter. Det er likevel ikke en mangel dersom selger godtgjør at kjøperen ikke la vekt på opplysningen, jf. avhendingsloven § 3-3 (2).

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning, må kjøper selv dekke tap/kostnader opp til et beløp på kr 10 000 (egenandel). Egenandel kommer først på tale når det er konstatert mangel ved eiendommen.

Hvis kjøper ikke er forbruker, selges eiendommen "som den er", og selgers ansvar er da begrenset, jf. avhl. § 3-9, første ledd 2. pkt. Avhl. § 3-3 (2) fravikes, og hvorvidt et innendørs arealavvik karakteriseres som en mangel vurderes etter avhl. § 3-8. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere. Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Overtakelse

Overtakelse etter nærmere avtale med selger.

Kjøper vil ikke ha tilgang til eiendommen i perioden mellom budaksept og overtakelse.

Budgivning

Budgivning i forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Eiendomsmegler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden og kan ikke videreformidle bud med en kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter klokken 11:30 anbefaler vi akseptfrist på minimum 30 minutter. Bud bør legges inn i god tid før konkurrerende buds akseptfrist utløper.

For øvrig henvises til forbrukerinformasjon om budgivning i salgsoppgaven. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler. Som kjøper vil du få forelagt kopi av budjournal. Alle bud vil bli gjort kjent for kjøper og selger i handelen. Øvrige budgivere kan be om å få en kopi av budjournal i anonymisert form.

Budgivning utenfor forbrukerforhold

Budgivere oppfordres til å legge inn bud elektronisk. Dette gjøres på eiendommens hjemmeside på aktiv.no, ved å bruke «Gi bud»-knappen. Ved elektronisk budgivning, samtykker budgiver til elektronisk kommunikasjon. Det anbefales at hvert bud har en akseptfrist som muliggjør en forsvarlig avvikling av budrunden. Vi anbefaler minimum 30 minutter akseptfrist. Oppdragsgiver er oppfordret til å ikke ta imot bud direkte fra budgiver, men å henvise budgiver videre til megler.

Opplysningene i salgsoppgaven er godkjent av selger. Alle interessenter oppfordres imidlertid til grundig besiktigelse av eiendommen, gjerne sammen med fagmann før bud inngis.

Omkostninger kjøpers beskrivelse

3 490 000 (Prisantydning)

Omkostninger

87 250 (Dokumentavgift)

240 (Panteattest kjøper)

500 (Tinglysningsgebyr pantedokument)

500 (Tinglysningsgebyr skjøte)

15 100 (Boligkjøperforsikring – fem års varighet (valgfritt))

2 800 (Boligkjøperforsikring Help Pluss - ett års varighet (valgfritt))

88 490 (Omkostninger totalt)

103 590 (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet)

106 390 (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss)

3 578 490 (Totalpris. inkl. omkostninger)

3 593 590 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring - fem års varighet))

3 596 390 (Totalpris. inkl. omkostninger (med Boligkjøperforsikring inkludert ett år med Help Pluss))

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i offentlige avgifter/gebyrer.

Omkostninger kjøpers beløp

Kr 88 490

Betalingsbetingelser

Med mindre annet er avtalt forutsettes det at kjøpesum inkludert omkostninger er innbetalt og disponibelt på meglerforetakets klientkonto innen overtakelse.

Kjøpesummen skal innbetales fra norsk finansinstitusjon og/eller fra kjøpers egen konto i norsk finansinstitusjon.

Det forutsettes av skjøtet tinglyses på ny eier, med mindre det er tatt andre forbehold i budgivningen.

Hvitvaskingsreglene

Megler har plikt til å gjennomføre kundetiltak. Hvis kjøper ikke bidrar til at megler får gjennomført kundetiltak og dette fører til at transaksjonen ikke kan gjennomføres eller blir forsinket, misligholder kjøper avtalen. Etter 30 dager er misligholdet vesentlig. Dette gir selger rett til å heve og gjennomføre deknings salg for kjøpers regning.

Personopplysningsloven

Personopplysninger blir behandlet i samsvar med personopplysningsloven.

Boligselgerforsikring

Selger har tegnet boligselgerforsikring som dekker selgers ansvar etter avhendingsloven begrenset oppad til MNOK 14. I den forbindelse har selger utarbeidet en egenerklæring som kjøper bør gjøre seg kjent med før budgivning.

Boligkjøperforsikring

Vedlagt i salgsoppgaven følger informasjon om Boligkjøperforsikring og Boligkjøperforsikring Pluss fra HELP Forsikring AS. Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Boligkjøperforsikring Pluss har samme dekning som boligkjøperforsikring, med tillegg av fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Boligkjøperforsikring Pluss betales årlig. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at boligkjøperforsikring kun kan tegnes av forbruker. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av Boligkjøperforsikring Pluss.

Meglers vederlag

Det er avtalt fastpris på kr 45 000,- for gjennomføring av salgsoppdraget. I tillegg er det avtalt at oppdragsgiver skal dekke tilretteleggingsgebyr kr 14 900,-, oppgjørshonorar kr 6990,- og visningshonorar kr 3950,-. Meglerforetaket har krav på å få dekket avtalte utlegg i henhold til oppdragsavtale. Utleggene omfatter bl.a. fotograf, innhenting av opplysninger fra kommune, søk eiendomsregister, markeds pakke mm. Alle beløp er inkl. mva.

Oppdragsansvarlig

Barbro Trotland

Eiendomsmegler MNEF / Fagansvarlig

barbro.trotland@aktiv.no

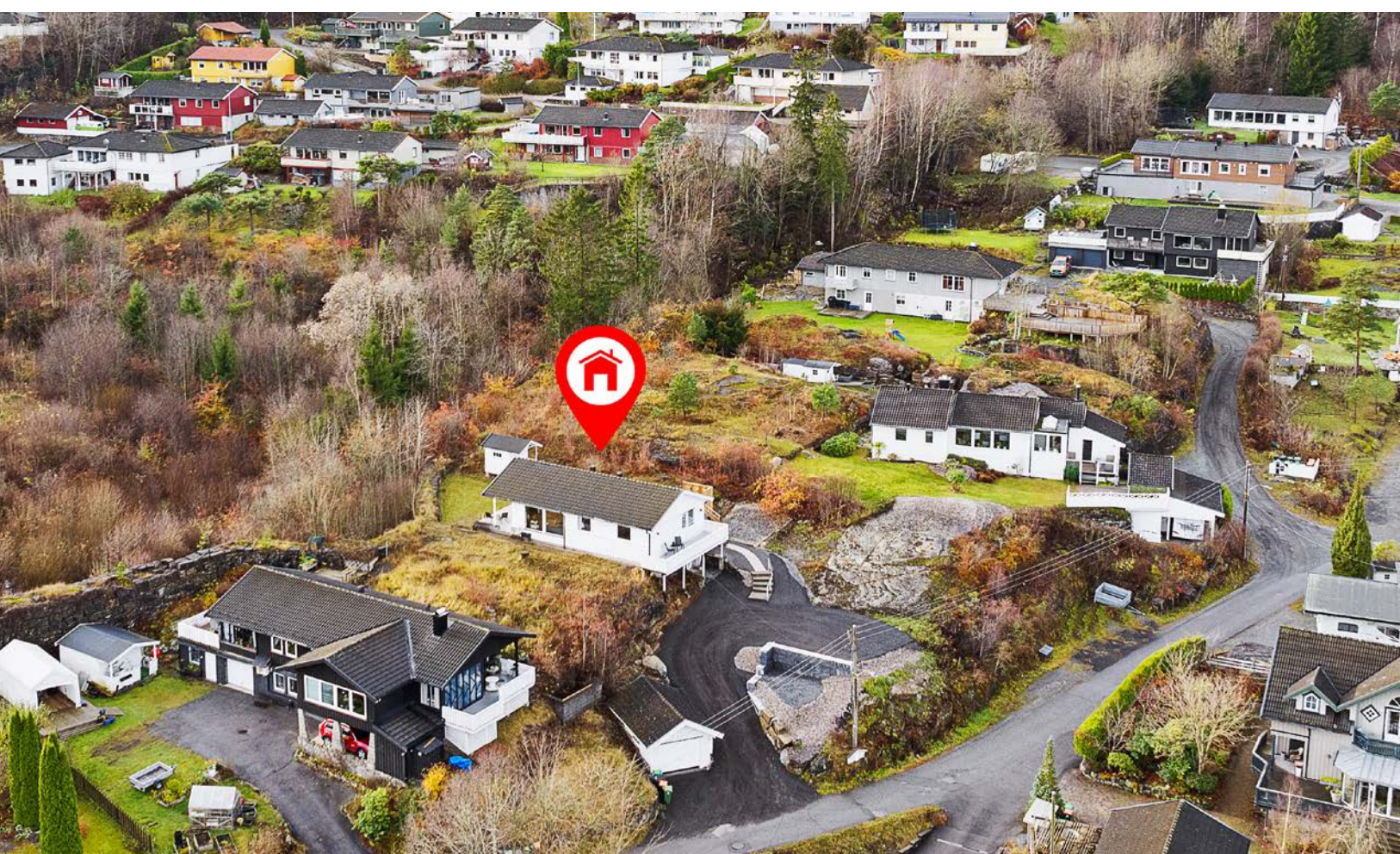
Tlf: 954 85 113

Grenland Eiendomsmegling AS, Gangveien 4

3960 Stathelle

Salgsoppgavedato

15.11.2024





Boligen har fine uteplasser, med flere terrasser og gressplen. Fra denne terrassen er det nydelig utsikt mot sjøen.



Utsiktsbilde - Legg merke til lekeplass rett på nedsiden av boligen



Kjøpesenter





Usjenert og solrik terrasse, med praktisk "utekjøkken" og markise



Terrasse og hage med lekestue/bod. Gressplen med plass til trampoline, lek og moro!







Velkommen inn - Entré med plass til sko og yttertøy. I gang er det innebygget skap med god oppbevaringsplass



Åpen stue- og kjøkkenløsning skaper et flott allrom!



En blanding av lysmalte og moderne vegger, ny laminat på gulv og malt himling















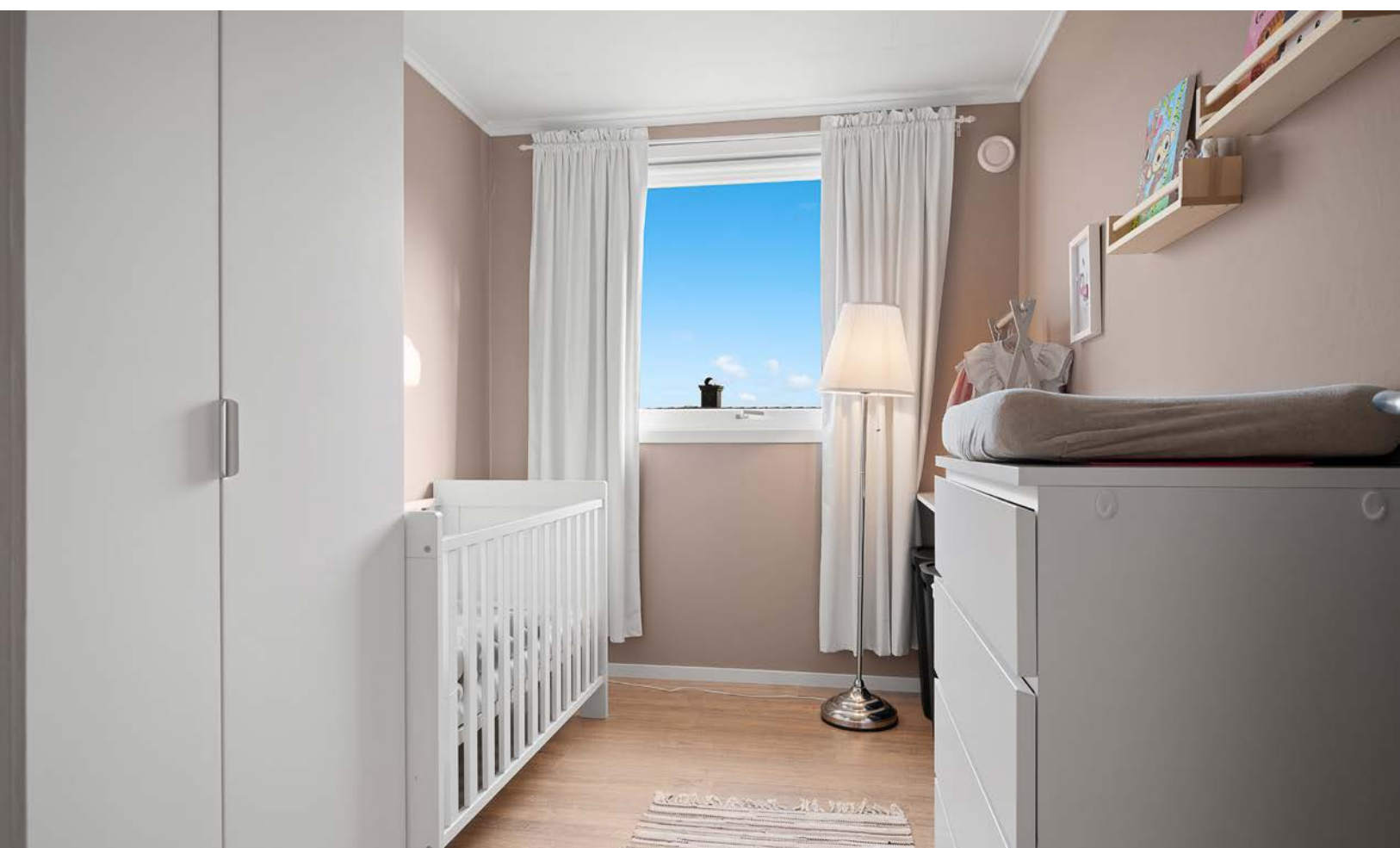
Badet har flislagt gulv med varmekabler og våtromsplater på vegg.
Innredet med dusjhjørne, servant og toalett. Opplegg til vask/tørk med innredning



Hovedsoverom har innebygget garderobereskap i tillegg til et lite walk-in closet

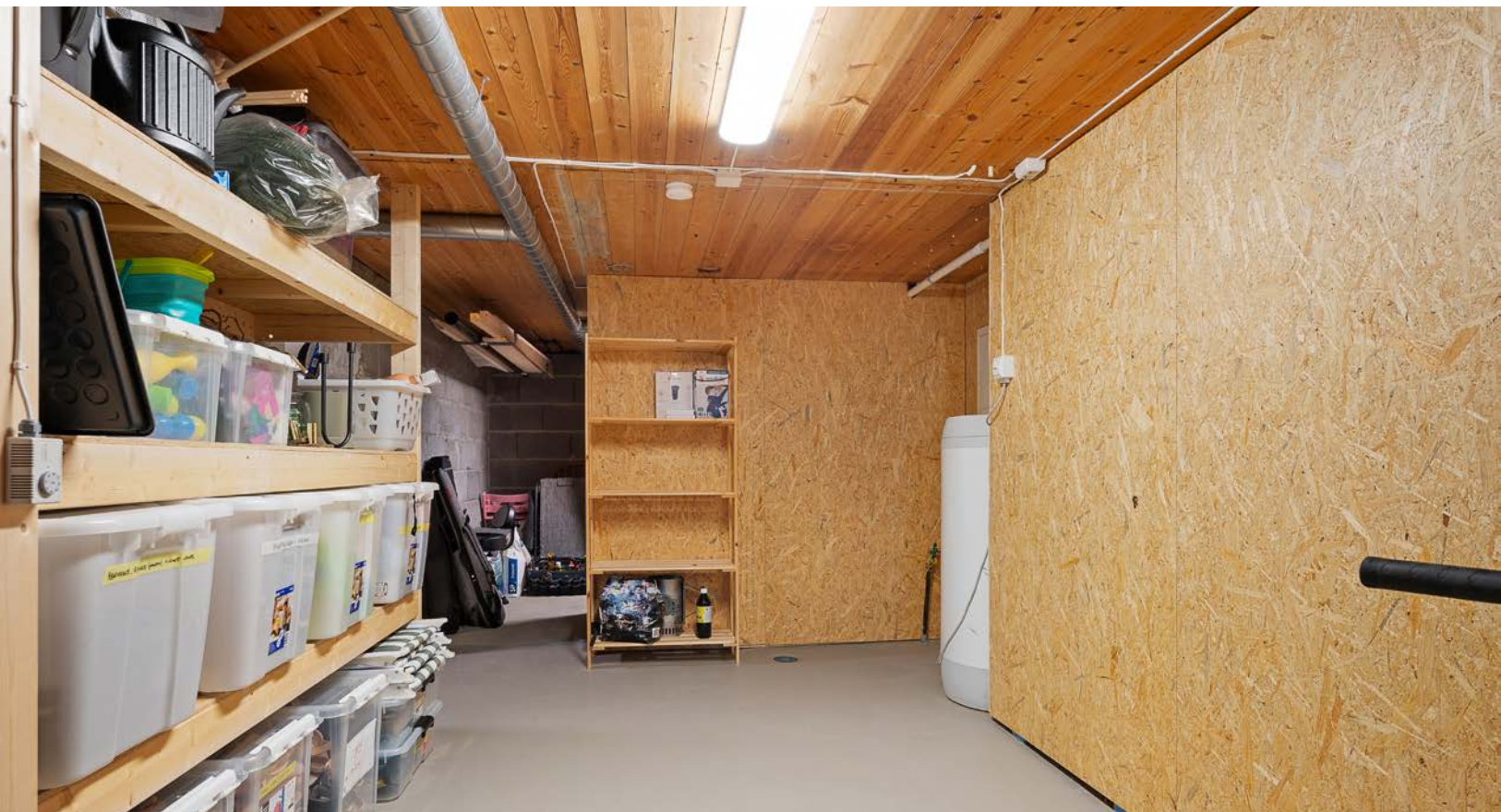


Alle tre soverom har malte vegger og nyere gulv.

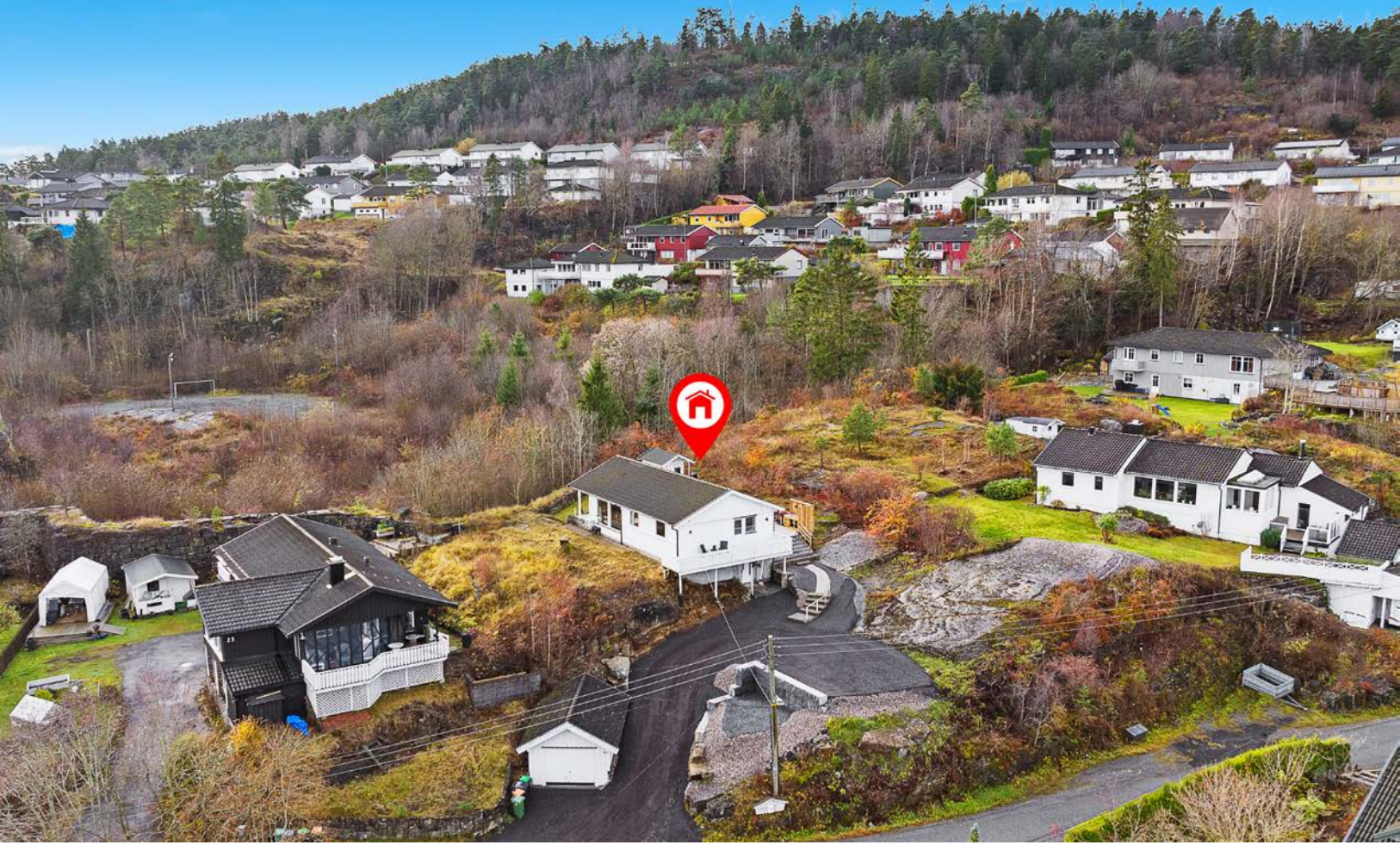




Uinredet underetasje med svært god lagringsplass. Egen inngang og påkostet fuktavsug



Underetasje har malte gulv og godt med belysning og lagringsplass. Både utv. adkomst samt trapp fra hovedetg.





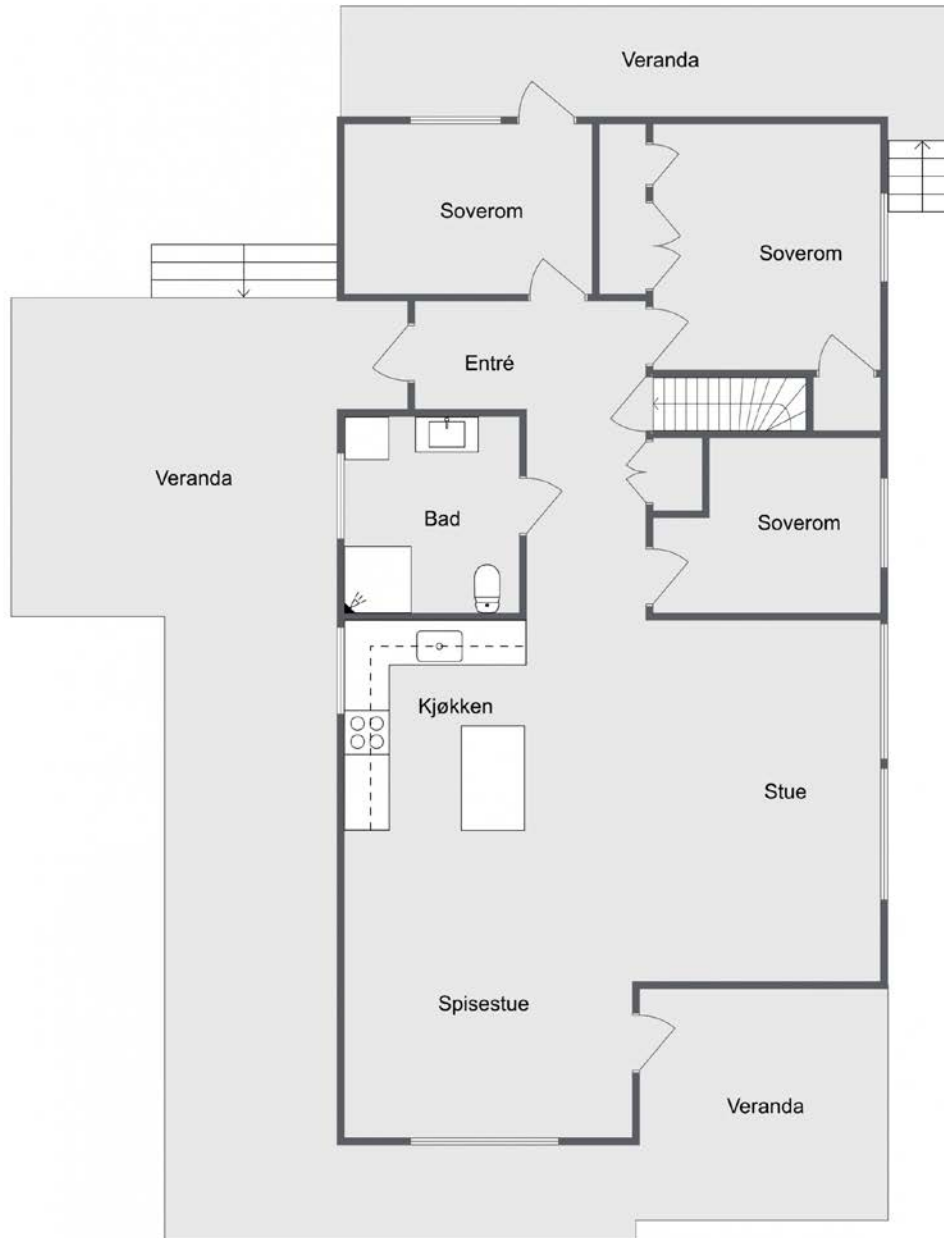
Terrassen ligger vestvendt med svært gode solforhold



Del av terrasse mot hage



1. Etasje

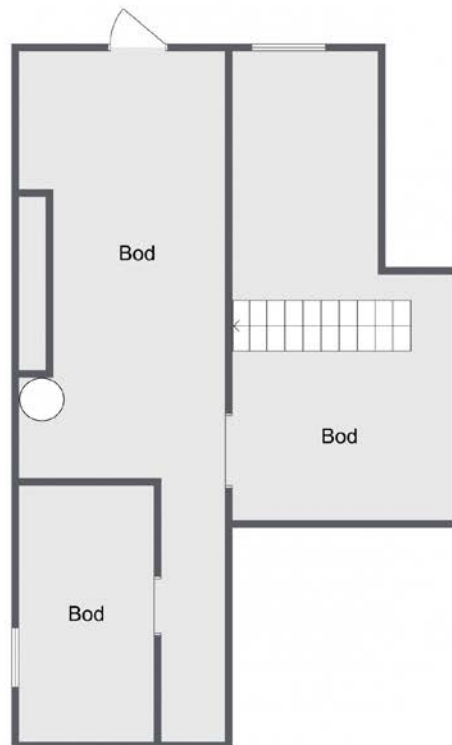


boligfotograf1.no

aktiv.

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

Underetasje



boligfotograf1.no

Plantegningen er ikke i målestokk og noe avvik kan forekomme. Megler/selger tar ikke ansvar for evt. feil.

aktiv.

Vedlegg

Nabolagsprofil

Hellebergveien 21 - Nabolaget Krabberød - vurdert av 23 lokalkjente

Nabolaget spesielt anbefalt for

- Familier med barn
- Etablerere
- Husdyreiere



Offentlig transport

Stathelle Linje M1, M1N, P8, 84, 459	14 min 1 km
Porsgrunn stasjon Linje RE11, RX11, R55	20 min 15.9 km
Sandefjord lufthavn Torp	43 min

Skoler

Rugtvedt skole (1-7 kl.) 232 elever, 15 klasser	26 min 1.9 km
Stathelle barneskole (1-7 kl.) 386 elever, 19 klasser	6 min 2.4 km
Bamble ungdomsskole (8-10 kl.) 479 elever, 33 klasser	6 min 3.1 km
Bamble vgs - avd Croftholmen 310 elever	6 min 2.3 km
Bamble videregående skole 350 elever, 15 klasser	6 min 3.6 km

Ladepunkt for el-bil

Alti Brotorvet	18 min
----------------	--------



Opplevd trygghet

Veldig trygt 91/100



Kvalitet på skolene

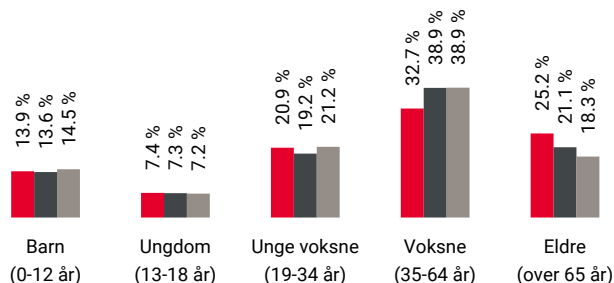
Veldig bra 79/100



Naboskapet

Godt vennskap 72/100

Aldersfordeling



Område	Personer	Husholdninger
Krabberød	1 316	646
Porsgrunn/Skien	92 648	45 081
Norge	5 425 412	2 654 586

Barnehager

Falkåsen Kunst- og kulturbarnehage (2-... 35 barn	19 min 1.4 km
Falkåsen barnehage Avd Lyngbakken (1... 17 barn	25 min 1.8 km
Marthas Hage idrettsbarnehage (0-5 år) 81 barn	6 min 2.5 km

Dagligvare

Rema 1000 Stathelle	11 min
Meny Brotorvet	13 min



Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

Primære transportmidler



1. Egen bil



2. Samkjøring



Turmulighetene

Nærhet til skog og mark 90/100



Gateparkering

Lett 90/100



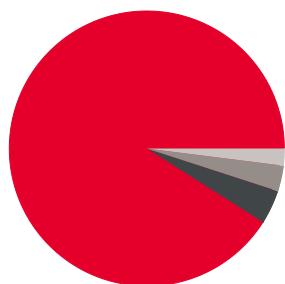
Matvareutvalg

Stort mangfold 89/100

Sport

	Tantes Benk, balløkke Fotball	18 min	1.3 km
	Rugtvedt idrettsplass Aktivitetshall, aktivitetsområde, ballsp...	26 min	1.9 km
	MOVA Stathelle	16 min	
	Oasen Fritid	9 min	

Boligmasse

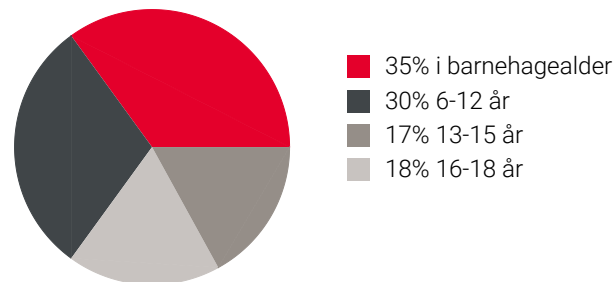


- 91% enebolig
- 4% rekkehus
- 3% blokk
- 2% annet

Varer/Tjenester

	ALTI Brotorvet	13 min
	Boots apotek Brotorvet	13 min

Aldersfordeling barn (0-18 år)



Familiesammensetning

Par m. barn



Par u. barn



Enslig m. barn



Enslig u. barn



Flerfamilier

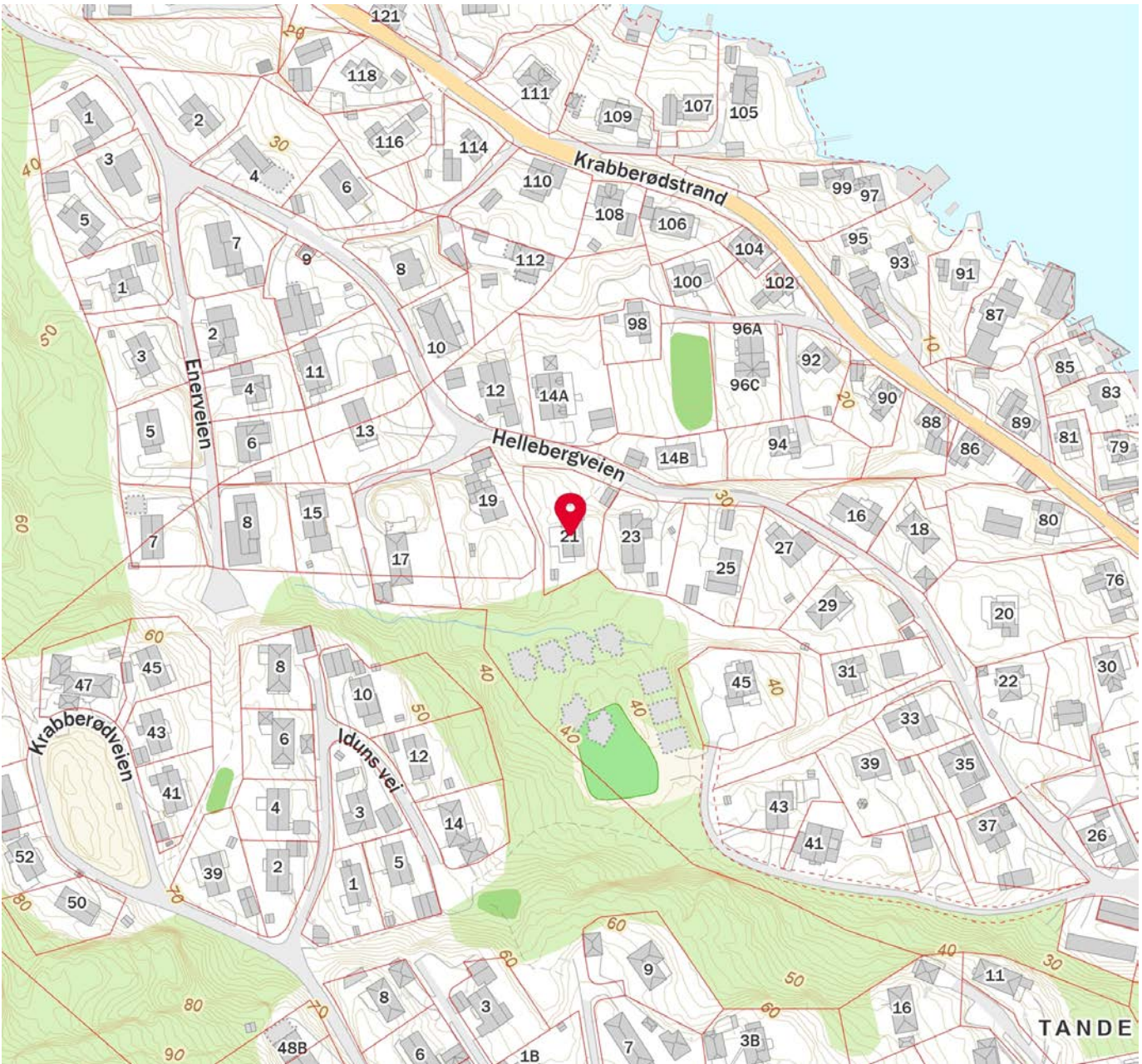
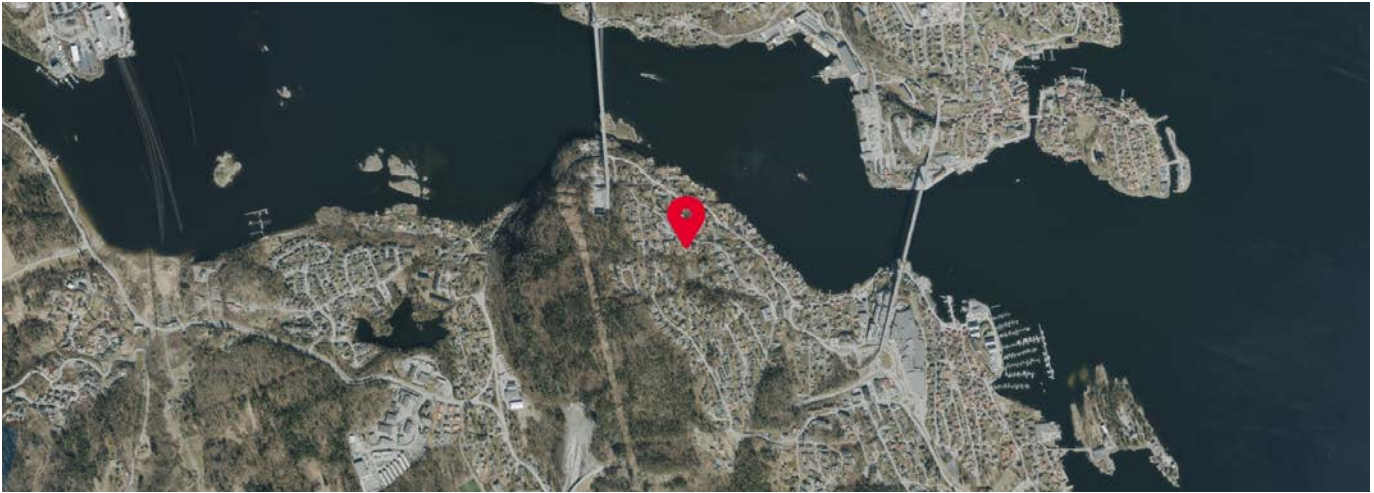



0% 43%

- Krabberød
- Porsgrunn/Skien
- Norge

Sivilstand

		Norge
Gift	39%	33%
Ikke gift	46%	54%
Separert	7%	9%
Enke/Enkemann	8%	4%



 Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboeene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2024

EGENERKLÆRINGSSKJEMA

Til orientering vil dette skjema være en del av salgsoppgaven

Meglerfirma	
Aktiv EM Grenland	
Oppdragsnr.	
1304240083	
Selger 1 navn	
Harald Halvorsen	
Gateadresse	
Hellebergveien 21	
Poststed	Postnr
STATHELLE	3960
Er det dødsbo?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Avdødes navn	
Er det salg ved fullmakt?	
<input checked="" type="checkbox"/> Nei <input type="checkbox"/> Ja	
Hjemmelshavers navn	
Har du kjennskap til eiendommen?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
Når kjøpte du boligen?	
År	2019
Hvor lenge har du eid boligen?	
Antall år	5
Antall måneder	8
Har du bodd i boligen siste 12 måneder?	
<input type="checkbox"/> Nei <input checked="" type="checkbox"/> Ja	
I hvilket forsikringselskap har du tegnet villa/husforsikring?	
Forsikringselskap	
Polise/avtalnr.	

Document reference: 1304240083

Spørsmål for alle typer eiendommer

- 1 Kjenner du til om det er/har vært feil tilknyttet våtrommene, f.eks. sprekker, lekkasje, råte, lukt eller soppskader?
- Nei Ja

Initialer selger: HH

1

2 Kjenner du til om det er utført arbeid på bad/våtrom?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Utført av forrige eier
Arbeid utført av	MB Rørsystemer, JM Bygg, Kjeldal Elektro

2.1 Ble tettesjikt/membran/sluk oppgradert/fornyset?

Nei Ja

Beskrivelse	Utført av forrige eier
-------------	------------------------

2.2 Er arbeidet byggemeldt?

Nei Ja

3 Kjenner du til om det er/har vært tilbakeslag av avløpsvann i sluk eller lignende?

Nei Ja

4 Kjenner du til feil eller om har vært utført arbeid/kontroll på vann/avløp?

Svar	Nei
------	-----

5 Kjenner du til om det er/har vært problemer med drenering, fuktinnslag, øvrig fukt eller fuktmerker i underetasje/kjeller?

Nei Ja

Beskrivelse	Det var fuktig før jeg begynte med tiltak. Jeg har smørt deler av kjellervegger 1 meter fra gulv og opp og 0.5 m ut på gulv der hvor fukten var verst med Hey'di K11 Xtra. 3-4 strøk. I tillegg har jeg innstalt adsorpsjonsavfukter med kanalnett som suger ut fuktig luft og tilfører kjeller tørr luft. Dette har bidratt til at kjelleren egner seg som lager/verksted.
-------------	---

6 Kjenner du til om det er/har vært utettheter i terrasse/garasje/tak/fasade?

Nei Ja

Beskrivelse	Det er noe fuktig tilsig i hjørnet i garasjen.
-------------	--

7 Kjenner du til om det er/har vært problemer med ildsted/skorstein/pipe f.eks. dårlig trekk, sprekker, pålegg, fyringsforbud eller lignende?

Nei Ja

8 Kjenner du til om det er/har vært f.eks. sprekker i mur, skjeve gulv eller lignende?

Nei Ja

Beskrivelse	Huset er jo gammelt, så det er noe sprekker i ringmur og gulvet er noe skjevt men ikke noe som har plaget meg.
-------------	--

9 Kjenner du til om det er/har vært sopp/råteskader/insekter/skadedyr på eiendommen som rotter, mus, maur eller lignende?

Nei Ja

10 Kjenner du til om det er/har vært skjeggkre i boligen?

Nei Ja

11 Kjenner du til om det er/har vært utført arbeid på el-anlegget eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Svar	Ja, kun av faglært
Beskrivelse	Kjeldal monterte nytt el anlegg i 2018. Senere har GK monterte ny kurs for stikk og lamper i kjeller. TET la opp strøm ifm oppussing kjøkken, varmepumpe og utestikk, og monterte spoter og dimmere.
Arbeid utført av	GK Norge, Kjeldal Elektro

11.1 Foreligger det samsvarserklæring (i henhold til forskrift om elektriske lavspenningsanlegg)?

Nei Ja

12 Kjenner du til om det er utført kontroll av el-anlegget og/eller andre installasjoner (f.eks. oljetank, sentralfyr, ventilasjon)?

Nei Ja

Beskrivelse	LEDE har hatt tilsyn i 2023, se vedlegg
-------------	---

Filer

[PRODUKTINFO VNR 5491620.PDF](#)

[PRODUKTINFO VNR 3344413.PDF](#)

[PRODUKTINFO VNR 3306750.PDF](#)

PRODUKTINFO VNR 3104451.PDF

PRODUKTINFO VNR 1654794.PDF

PRODUKTINFO VNR 1654791.PDF

PRODUKTINFO VNR 1619232.PDF

PRODUKTINFO VNR 1609648.PDF

PRODUKTINFO VNR 1490109.PDF

2NELFO_Samsvarserklæring_(Inst._Sign.).pdf

1NELFO_Rapport_fra_risiko_og_slutt..pdf

30156_TemplImage.jpg

29549_TemplImage.jpg

LEDE tilsyn 2023.pdf

13 Har du ladeanlegg/ladeboks for elbil i dag?

Nei Ja

14 Kjenner du til om ufaglærte har utført arbeid som normalt bør utføres av faglærte, utover det som er nevnt tidligere (f.eks. drenering, murerarbeid, tømrerarbeid etc)?

Nei Ja

Beskrivelse

Har i samarbeid med kamerater som er tømrer og murer utført følgende: Byttet laminat. Gipset tak i stue/kjøkken og gang. Pusset opp kjøkken. Murt lecavegger i kjeller mot krypkjeller.

15 Er det nedgravd oljetank på eiendommen?

Nei Ja

16 Kjenner du til om det har vært utført arbeid på terrasse/garasje/tak/fasade?

Svar

Ja, kun av ufaglært/egeninnsats/dugnad

Beskrivelse

Har i samarbeid med kamerater som er tømrer og murer utført følgende: Revet teglsteinspipe gjennom tak, bygget terrasse utvendig. Byttet inngangsdør og terrassedør mot nord.

Arbeid utført av

Råd fra kamerat som er murer og tømrer

17 Selges eiendommen med utleiedel, leilighet, hybel eller tilsvarende?

Nei Ja

18 Kjenner du til om det er innredet/bruksendret/bygget ut i kjeller eller loft eller andre deler av boligen?

Nei Ja

19 Kjenner du til forslag eller vedtatte reguleringsplaner, andre planer, nabovarsel eller offentlige vedtak som kan medføre endringer i bruken av eiendommen eller av dens omgivelser?

Nei Ja

Beskrivelse

Det er planer om å bygge boliger på gammel fotballbane mot sør, men disse planene har vært i mange år, og jeg har mine tvil på om de blir iverksatt.

20 Kjenner du til om det foreligger påbud/heftelser/krav/manglende tillatelser vedrørende eiendommen?

Nei Ja

21 Er det foretatt radonmåling?

Nei Ja

22 Kjenner du til manglende brukstillatelse eller ferdigattest?

Nei Ja

23 Kjenner du til om det foreligger skaderapporter/ tilstandsvurderinger eller utførte målinger?

Nei Ja

24 Er det andre forhold av betydning ved eiendommen som kan være relevant for kjøper å vite om (f.eks. rasfare, tinglyste forhold eller private avtaler)?

Nei Ja

Beskrivelse

Terrasse utvendig er ikke byggesøkt

Document reference: 1304240083

Tilleggs kommentar

Jeg bekrefter at opplysningene er gitt etter beste skjønn. Jeg er kjent med at dersom jeg har gitt ufullstendige, uriktige eller misvisende opplysninger om eiendommen, vil forsikringsselskapet kunne søke hel eller delvis regress for sine utbetalinger eller redusere sitt ansvar helt eller delvis, jfr. vilkår for boligselgerforsikring punkt 7.1 og forsikringsavtaleloven kapittel 4.

Jeg er orientert om mitt mulige ansvar som selger etter avhendingsloven, eventuelt etter kjøpsloven (aksjeboliger), og om forsikringsgiver sitt boligselgerforsikringstilbud.

Jeg er klar over at avtale om forsikring er bindende. Jeg er også klar over at premietilbudet først kan påberopes når boligen er solgt (budaksept). Premietilbudet som er gitt av megler er bindende for forsikringsgiver i 6 – seks – måneder fra oppdragsinngåelse med megler.

Etter dette vil premien og forsikringsvilkårene kunne justeres. Når premietilbudet ikke lenger er bindende for forsikringsselskapet må egenerklæringsskjemaet signeres på nytt og eventuelle endringer påføres. Det vil da være forsikringspremien og forsikringsvilkårene på ny signeringsdato som legges til grunn.

Det kan ikke tegnes boligselgerforsikring ved følgende salg:

- mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigenede linje, søsken, eller
- mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen og/eller
- når salget skjer som ledd i sikredes næringsvirksomhet/er en næringsseiendom
- etter at boligeiendommen er lagt ut for salg.
- ved salg av helårs- og fritidsbolig er det krav til at det foreligger tilstandsrapport i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

Forsikringsselskapet kan ved skriftlig samtykke akseptere tegning av forsikring også i ovennevnte tilfeller.

Dersom forsikringsselskapet ikke har gitt skriftlig samtykke, kan erstatningen bortfalle.

Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse.

Forøvrig oppfordrer selger potensielle kjøpere til å undersøke eiendommen grundig, jf avhendingsloven § 3-10 og kjøpsloven § 20 (aksjeboliger).

Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel).

- Jeg ønsker boligselgerforsikring, og bekrefter å ha mottatt og lest forsikringsvilkårene og informasjonsbrosjyre til selger i forbindelse med kjøp av boligselgerforsikring. Forsikringen trer i kraft på det tidspunkt det foreligger en budaksept mellom partene, begrenset til tolv måneder før overtakelse. Ved oppgjørsoppdrag trer forsikringen i kraft når kontrakten er signert av begge parter, begrenset til siste 12 måneder før overtakelse. Jeg bekrefter med dette at eiendommen ikke er en næringsseiendom, at den ikke selges som ledd i næringsvirksomhet eller mellom ektefeller eller slektninger i rett oppstigende eller nedstigende linje, søsken, eller mellom personer som bor eller har bodd på boligeiendommen. Gyldig forsikring forutsetter at det for helårs- og fritidsbolig foreligger tilstandsrapport som er i henhold til Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Forsikringen er ugyldig dersom den tegnes i strid med forsikringsvilkårene. Jeg er innforstått med at eiendomsmegleren ikke har fullmakt til å gjøre unntak fra ovennevnte begrensninger. Jeg er oppmerksom på at 8% av total forsikringskostnader honorar til Söderberg & Partners.
- Jeg ønsker ikke boligselgerforsikring, men megler har tilbudt meg å kjøpe slik forsikring.
- Jeg kan ikke kjøpe boligselgerforsikring ihht vilkår.





Document reference: 1304240083

NAME OF SIGNER	IDENTIFIER	TIME	ELECTRONIC ID
Harald Halvorsen	3c53af9b15d8ab141ce55b1b 72b7c21817abd575	11.11.2024 10:57:21 UTC	Signer authenticated by Nets One time code

Document reference: 1304240083

- This is a PDF document digitally signed by Nets' E-Signing service.
- The document's integrity is protected by signing and sealing the contents with a certificate issued to Nets by a third party. Validating the signature confirms that the contents have not been modified since the time of signing.
- For more information about document formats, see <https://www.nets.eu/developer>

Tilstandsrapport

 Enebolig
 Hellebergveien 21, 3960 STATHELLE
 BAMBLE kommune
 # gnr. 22, bnr. 73

Sum areal alle bygg: BRA: 151 m² BRA-i: 131 m²



Befaringsdato: 12.11.2024

Rapportdato: 15.11.2024

Oppdragsnr.: 18885-2415

Referansenummer: QP1748

Autorisert foretak: Telemark Takst og Byggvurdering AS

Sertifisert Takstingeniør: Jan T. Eriksrød

Vår ref:



Rapporten kan brukes i inntil ett år etter befaringsdatoen, og kan ikke gjenbrukes ved flere boligsalg i denne perioden. For eiendomsoverdragelser fra 1.1.2024, må selger sørge for at areal i rapporten er oppdatert og følger ny bransjestandard for areal. Skjer det endringer, oppstår skader også videre på boligen, bør du som selger be om oppdatert rapport.

Norsk takst

Norsk takst er bransjeorganisasjonen for landets bygningssakkyndige og takstforetak, med om lag 1400 sertifiserte medlemmer fordelt på omtrent 1000 bedrifter. I boligomsetningen regnes takstrapportene som et helt avgjørende element i den informasjonen som gjøres tilgjengelig for kjøper. Årlig leverer medlemmene rundt 120.000 slike takster. Det gir unik oversikt over norske boliger, og bidrar til at alle oppdrag kan utføres med utgangspunkt i erfaringsbasert kvalitet.



Det stilles høye krav til utdanning, sertifisering og yrkesetikk. Norsk takst er opptatt av at boligomsetningen skal være trygg, og legger vekt på å opptre uavhengig av andre bransjeaktører. Bygningssakkyndige fakturerer sine tjenester uten hensyn til hvilken pris som oppnås, og skal heller ikke på annen måte ha noen egeninteresse knyttet til handelen.

Uavhengighet og god fagkunnskap har over tid bygget troverdighet og tillit. Både selger og kjøper skal kunne stole på bygningssakkyndiges vurderinger. For tilfeller der det likevel skulle oppstå misnøye med utført arbeid, har vi sammen med Forbrukerrådet etablert en klagenemnd.

Norsk takst har en sentral rolle i utviklingen av norske standarder, regler og profesjonsprinsipper, og representerer bransjen i alle relevante internasjonale fora. Dette sikrer at norske bygningssakkyndige tidlig kan tilpasse seg krav og bransjetrender fra utlandet, samtidig som takseringsfaget får en norsk stemme på verdensbasis. Organisasjonen bidrar i næringspolitisk sammenheng, og har vært en pådriver for å sikre at lover og regler gir trygghet for forbrukerne i boligomsetningen.

Rapportansvarlig

Jan T. Eriksrød
Uavhengig Takstingeniør
jan.tore@ttbtakst.no
911 03 866



Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningsakkyndig?

Den bygningsakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningsakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av [Forskrift til avhendingsloven](#). Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningsakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeår

Den bygningsakkyndige vil vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da bygningen ble oppført (søknadstidspunktet). Den bygningsakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av Forskrift til avhendingslova. Noen rom og bygningsdeler slik som bad og vaskerom, og forhold som gjelder sikkerhet mot brann, rekkverk og trapper osv., vil den bygningsakkyndige vurdere mot dagens regelverk. Etter dagens regelverk vil disse kunne få en tilstandsgrad 2 eller 3 uten at det nødvendigvis er krav om at avviket må utbedres.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ (MED MINDRE BYGNINGSDELEN ER NEVNT I RAPPORTEN)

- vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand
- bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig
- etasjeskillere
- tilleggsbygg slik som garasje, bod, annek, naust også videre
- utvendige trapper
- støttemurer
- skjulte installasjoner
- installasjoner utenfor bygningen
- full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner
- geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen
- bygningens planløsning
- bygningens innredning
- løspore slik som hvitevarer
- utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg
- bygningens estetikk og arkitektur
- bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet)
- fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningsakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2023 © Norsk takst 2023

Malen til denne rapporten, inkludert standardtekstene fra Norsk takst, er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av medlemsforetakene i Norsk takst og av takstingeniører som er sertifisert i slikt foretak, samt av kunder hos iVerdi og studenter hos NEAK. For andre aktører er eksemplarframstilling av malen og standardtekster, som utskrift og annen kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller avtale med Norsk Takst ([Forside](#)) eller iVerdi ([Hjem-iVerdi](#)).

Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstanden gir uttrykk for en gitt forventet tilstand, blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gir den bygningsakkyndige normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. Grunnen er at bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. Ved skjulte konstruksjoner kan alder alene avgjøre tilstandsgrad. Når bygningsakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, må brukeren av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme.

Når den bygningsakkyndige velger tilstandsgrad, baseres vurderingen på faste kriterier som følger av gjeldende bransjestandard for Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig og Forskrift til avhendingslova.



TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Bygningsdelen skal være tilnærmet ny, ikke vise tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.



TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Bygningsdelen skal bare ha normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.



TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Bygningsdelen skal enten ha feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden gis når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

Ved avvik som ikke krever umiddelbare tiltak (ingen umiddelbar kostnad) så blir TG2 markert med en lysere farge.



TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Denne tilstandsgraden brukes ved kraftige tegn på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Det er påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd.



IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Hva er et anslag på utbedringskostnad?

Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler, er et forsiktig anslag basert på nåværende kvalitet, registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og må ikke forveksles med et pristilbud fra en håndverker. Det kan foreligge avvik og tiltak som ikke kommer frem av rapporten. Utbedringskostnad avhenger blant annet av personlige valg av og markedspris på materialer og tjenesteyter.

I rapporten skal det settes anslag for utbedringskostnad for TG3, og slikt anslag kan også gis ved TG2.



Ingen umiddelbare kostnader



Tiltak under kr 10 000



Tiltak mellom kr 10 000 - 50 000



Tiltak mellom kr 50 000 - 100 000



Tiltak mellom kr 100 000 - 300 000



Tiltak over kr 300 000

Beskrivelse av eiendommen

Beskrevne bolig er oppført 1970. Nåværende eier kjøpte boligen i 2019. Bolig har etablert grunnmur i murt lettklinkerblokker med utvendig murpuss. Yttervegger i tradisjonelt bindingsverk isolert i hulrom. Utvendig utlekket og etablert stående trepanel. Takkonstruksjon består av sadlet fabrikkframstilt takverk bærende på yttervegger. Takverk tekkes med krum betongtakstein. Takrenner og beslag i lakkert stål.

Etasjeskille over kjeller består av trebjelkelag med sponplater som bærende gulv. Boligens vinduer består av 2 isolerglass vinduer.

Innvendig overflater består av laminat og fliser på gulvflater. Tapet og malt slette flater på veggflater. Takplater/takess og panel i himling. Våtrom med fliser på gulvflater.

Våtromsplater på veggflater. Ventilasjon består av ventiler i yttervegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra bad og kjøkken. Boligen inneholder entre/Gang, kjøkken, stue, bad/vaskerom og 3 soverom i 1.etasje. Kjeller med uinniredet kjellerom/boder. Utgang fra kjeller til gårds plass.

Det er viktig å merke seg at bygningen er oppført i henhold til de byggeforskriftene/krav som gjaldt på søketids punktet for oppføring av dette bygget. Dagens forskrifter til inneklimate, isolasjon, lyd og krav til våtrom er strengere en de som gjaldt da dette bygget ble oppført. Det er ikke gitt opplysninger til takstmann om forhold vedrørende problemer med skadedyr, maur e.l. utover det som eventuelt er nevnt i denne rapporten.

For ytterligere informasjon og andre viktige bemerkninger, se under egne premisser, andre opplysninger og byggebeskrivelse. Se for øvrig beskrivelse i rapport.

Enebolig - Byggeår: 1970

UTVENDIG

[Gå til side](#)

Boligens taktekke består av krum betong takstein skiftet 2010. Observert fra bakkenivå ble det ikke observert manglende eller ødelagt takstein. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringsdagen, og taktekingen ser ut til å være tett. Taktekke er i funksjonell stand.

Normal levealder for takstein med underlagspapp og lekter er ca. 40-60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

Boligens takrenner og beslag består av takrenner og nedløp i lakkert stål. Takrenner skiftet 2010 når taktekke er omlagt. Stedvis noe rust på fotsink. Takrenner og nedløp fyller sin funksjon.

TG 2 på grunn av alder og synlig rust på fotsink. Boligens veggkonstruksjon består av tradisjonelt isolert bindingsverk. Utvendig fasader består av stående trepanel fra byggeår. Antatt isolert med 10 cm isolasjon i hulrom sett med tanke på byggeår. Innvendig platet/tapetsert.

Fasader er sist malt i ca.2020 ifølge eier. Det ble ikke registrert noen store feil eller mangler i den bærende konstruksjonen.

Utvendige fasader fremstår i god stand. Kun normal slitasje sett med tanke på alder.

Boligens takkonstruksjon består av sadlet fabrikkframstilt takverk med W-takstoler. Undertak består av rupanel med papp membran tekkes med krum betongtakstein.

Inspisert fra loftsrom ble det registrert noen tegn til lekkasjer eller kondens. Konstruksjonen er godt ventilert.

Boligens vinduer består av to-lags isolerglass vinduer med varierende alder fra 1989 til 2011.

To fastkarm vinduer i stue skiftet 2011. Vinduer på soverom og kjøkken skiftet isolerglass 1989. Rammer og karmen i malt/beiset trevirke. På befaringstidspunktet ble det ikke påvist stedvis punkteringer av eldre isolerglass. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje og elde.

Vinduer fremstår stedvis noe værslitt i rammer og karmen. TG 2 settes derfor her.

Inngangsdøren er en-fløya malt entredør med mindre glass skiftet 2023. En-fløya terrassedør mot nord med isolerglass skiftet 2023.

Inngangsdøren tetter godt og vurderes derfor å være i funksjonell stand. Terrassedør tetter godt. En-fløya terrassedør i stue fra byggeår. TG 2.

Dør fra gang i kjeller til uteareal.

Boligen har etablert romslig terrasse i impregnert trevirke mot vest og sør. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front.

Boligen har også etablert impregnert terrasse mot nord. Opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke.

Beskrivelse av eiendommen

INNENDIG

[Gå til side](#)

Innvendige overflater i boligen består stort sett av laminat og fliser på gulvflater. ;Malt slette flater og tapet på veggflater. Malt takplater og panel i himling. Fliser på gulvflater våtrom.

Våtromsplater på veggflater. Boligen er normalt oppgradert på innvendige overflater de senere år. Laminat gulv skiftet i stue, kjøkken og gang 2020. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

Etasje skille består av tradisjonelt trebjelkelag. Isolert i hulrom. sponplater som bærende undergulv i 1.etasje Gulv i underetasje består av støpt betongplate på grunn. Det er ikke avdekket noen unormale avvik på retninger eller overflater på etasje skiller. Mindre avvik ble registrert ca. 15 mm i 1.etasje.

Rom under terreng består av boder/lagringsform. Betong gulv. Vegger i murverk og plater. OSB plater etablert på to vegger med ventilert konstruksjon. Luftespalte etablert ved gulv og langs himling. Ingen store fuktverdier ble registrert. Rom funksjonelle til lagring. Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes. Mekanikk ventilasjon etablert i kjeller.

Boligen har etablert kryperom under deler av 1.etasje. Grunn består av fjell. Vegger i murverk. Panel i himling. Kryperom er lukket og en forsvarlig kontroll er ikke foretatt. Trapp til kjeller i trevirke. Merknad på manglende rekkverk.

Innerdører består av hvite speildører skiftet de senere år. Karmer i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

[Gå til side](#)

Bad/vaskerom

Bad i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkel flis på vegg. Våtromsplater på vegg flater. Gulv har forskriftsmessig fall til sluk. Sluk består av plastsluk. Det er etablert innredning med servant med ett-hånds armatur, gulvmontert toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glassdører.

Ventilasjon består el-ventil i vegg.

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Nedsenket gulv i dusjnise med spylekant.

Membran består av smøremembran under fliser på betong. Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon.

Synlig sluk i plast/PVC.

Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltagnin er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt.

KJØKKEN

[Gå til side](#)

Boligens kjøkkeninnredning består av hvite profilerte dør og skufferonter type IKEA skiftet 2020. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Integrrert hvitevarer. Avtrekk til kokemuligheter består ventilator ført ut i vegg. Innredning i god funksjonell stand. Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

TEKNISKE INSTALLASJONER

[Gå til side](#)

Innvendige synlige vannrør består av rør i røranlegg. Rørskap etablert i kjeller. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene.

Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene.

Normal levetid for varmtvannsbereder fra 15 til 25 år.

Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år.

Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år.

Normal levetid for plast avløpsrør 50 år.

Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år.

Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50.

Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

Ventilasjon består av ventiler i vegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Kjeller har etablert mekanisk avtrekk med luftekanaler.

Varmepumpe etablert i stue, fra 2020.

VV tank på 200 liter etablert i kjeller fra 2007.

El-anlegget har 50 ampere hovedsikringer med automat sikringer. El-skap etablert i vindfang. El-anlegg oppgradert 2016 og 2018.

Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i funksjonell stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygnings sakkyndig har verken kompetanse eller

Beskrivelse av eiendommen

lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert

TOMTEFORHOLD

[Gå til side](#)

Ut fra områdekunnskap og synlig fjell på tomten, antas att hele boligen er etablert på fjell. Det er ikke avdekket setnings-skader i selve grunnmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser på befaringsdagen

Utvendig fuktsikring av grunnmur består av

grydong/smøremembran fra byggeår.

Grunnmur oppført i murt lettklinker blokker.

Utvendig tekket med murpuss. Grunnmur fyller sin funksjon.

Terreng rundt boligen er skrånende.

Inntaksledning i kobber. PVC avløpsledninger.

Nett fra byggeår. Bra vanntrykk ved funksjonstest.

God avrenning fra sluk og toalett ved

funksjonstest.

Arealer

[Gå til side](#)

Forutsetninger og vedlegg

[Gå til side](#)

Lovlighet

[Gå til side](#)

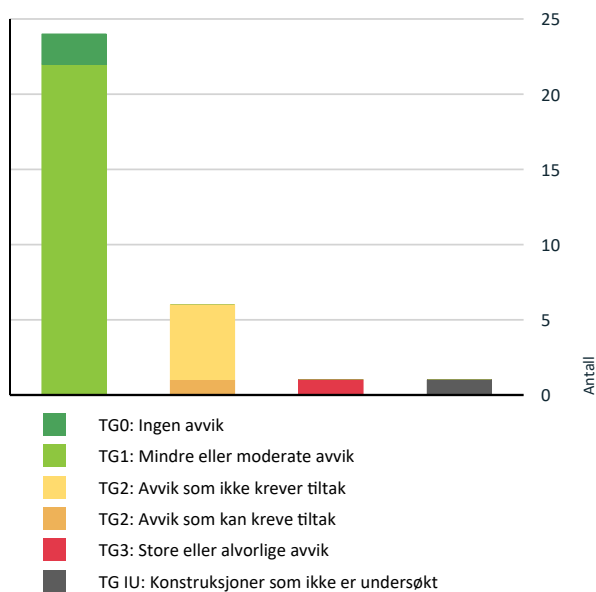
Enebolig

- Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Tegninger innhentet.

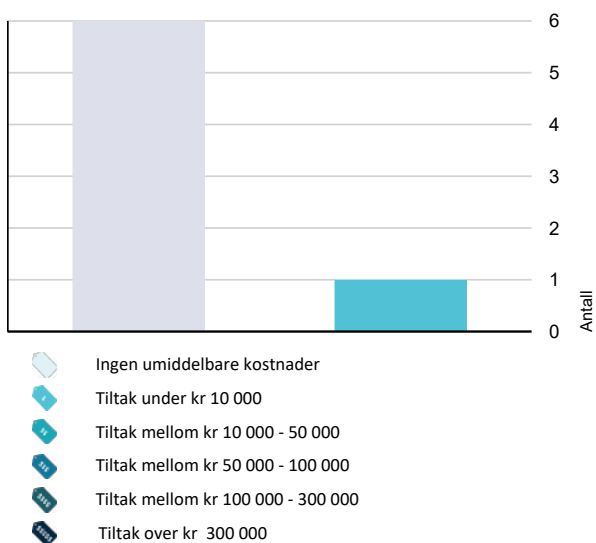
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

! Innvendig > Innvendige trapper [Gå til side](#)

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

! Innvendig > Kryp kjeller [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

! Utvendig > Nedløp og beslag [Gå til side](#)

TG 2 AVVIK SOM IKKE KREVER UMIDDELBARE TILTAK

! Utvendig > Vinduer [Gå til side](#)

! Innvendig > Radon [Gå til side](#)

! Innvendig > Rom Under Terreng [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Fuktsikring og drenering [Gå til side](#)

! Tomteforhold > Utvendige vann- og avløpsledninger [Gå til side](#)

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1970

Standard
Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

UTVENDIG

! TG 1 Takteking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Boligens taktekke består av krum betong takstein skiftet 2010. Observert fra bakkenivå ble det ikke observert manglende eller ødelagt takstein. Det er ikke avdekket fukt i taket på befaringdagen, og taktekingen ser ut til å være tett. Taktekke er i funksjonell stand. Normal levealder for takstein med underlagspapp og lekter er ca. 40-60 år avhengig av klimatiske forhold. Dette til opplysning til nye hjemmelshavere.

! TG 2 Nedløp og beslag

Boligens takrenner og beslag består av takrenner og nedløp i lakkert stål. Takrenner skiftet 2010 når taktekke er omlagt. Stedvis noe rust på fotsink. Takrenner og nedløp fyller sin funksjon. TG 2 på grunn av alder og synlig rust på fotsink.

Årstall: 2010

Vurdering av avvik:

- Det er rust på innfestingen av takrenner/nedløp.

Konsekvens/tiltak

- Lokal utbedring må utføres.

! TG 1 Veggkonstruksjon

Boligens veggkonstruksjon består av tradisjonelt isolert bindingsverk. Utvendig fasader består av stående trepanel fra byggeår. Antatt isolert med 10 cm isolasjon i hulrom sett med tanke på byggeår. Innvendig platt/tapetsert. Fasader er sist malt i ca.2020 ifølge eier. Det ble ikke registrert noen store feil eller mangler i den bærende konstruksjonen. Utvendige fasader fremstår i god stand. Kun normal slitasje sett med tanke på alder.

Årstall: 1970

! TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Takteking

Boligens takkonstruksjon består av sadlet fabrikkframstilt takverk med W-takstoler. Undertak består av rupanel med papp membran teknet med krum betongtakstein. Inspisert fra loftsrom ble det registrert noen tegn til lekkasjer eller kondens. Konstruksjonen er godt ventilert.

Årstall: 1970



! TG 2 Vinduer

Boligens vinduer består av to-lags isolerglass vinduer med varierende alder fra 1989 til 2011. To fastkarm vinduer i stue skiftet 2011. Vinduer på soverom og kjøkken skiftet isolerglass 1989. Rammer og karmen i malt/beiset trevirke. På befaringstidspunktet ble det ikke påvist stedvis punkteringer av eldre isolerglass. Punktering av eldre vinduer er påregnelig som følge av vanlig slitasje og elde. Vinduer fremstår stedvis noe værslitt i rammer og karmen. TG 2 settes derfor her.

Årstall: 1989

Vurdering av avvik:

- Karmene i vinduer er slitte og det er sprekker i trevirket.

Konsekvens/tiltak

- Det må påregnes noe vedlikehold og at enkelte vinduer må skiftes ut.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 1 Dører

Tilstandsrapport

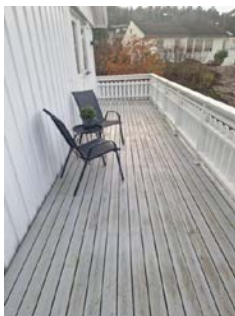
Inngangsdøren er en-fløya malt entredør med mindre glass skiftet 2023. En-fløya terrassedør mot nord med isolerglass skiftet 2023. Inngangsdøren tetter godt og vurderes derfor å være i funksjonell stand. Terrassedør tetter godt. En-fløya terrassedør i stue fra byggeår. TG 2. Dør fra gang i kjeller til uteareal.

Årstill: 2023

TG 1 Balkonger, terrasser og rom under balkonger

Boligen har etablert romslig terrasse i impregnert trevirke mot vest og sør. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Terrasse opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front.

Boligen har også etablert impregnert terrasse mot nord. Opphengt i vegg og bærende på pilarer med drager i front. Gulvbord og bjelker i impregnert trevirke. Rekkverk i malt trevirke.



INNSENDIG

TG 1 Overflater

Innvendige overflater i boligen består stort sett av laminat og fliser på gulvflater. ;Malt slette flater og tapet på veggflater. Malt takplater og panel i himling. Fliser på gulvflater våtrom. Våtromsplater på veggflater. Boligen er normalt oppgradert på innvendige overflater de senere år. Laminat gulv skiftet i stue, kjøkken og gang 2020. Potensielle kjøpere bør selv vurdere nødvendige oppgraderinger på overflater.

TG 1 Etasjeskille/gulv mot grunn

Etasje skille består av tradisjonelt trebjelkelag. Isolert i hulrom. sponplater som bærende undergulv i 1.etasje Gulv i underetasje består av støpt betongplate på grunn. Det er ikke avdekket noen unormale avvik på retninger eller overflater på etasje skiller. Mindre avvik ble registrert ca. 15 mm i 1.etasje.

TG 2 Radon

Vurdering av avvik:

- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

- Det bør gjennomføres radonmålinger.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG 2 Rom Under Terreng

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Rom under terreng består av boder/lagringsform. Betong gulv. Vegger i murverk og plater. OSB plater etablert på to vegger med ventilert konstruksjon. Luftespalte etablert ved gulv og langs himling. Ingen store fuktverdier ble registrert. Rom funksjonelle til lagring. Ønskes rom brukt til varig opphold må tiltak beregnes. Mekanisks ventilasjon etablert i kjeller.

Vurdering av avvik:

- Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging i kjellergulv.
 - Det er påvist indikasjoner på noe fuktgjennomtrenging inn i kjellermur.
- #### Konsekvens/tiltak
- Det påviste fuktnivå gir grunn til å overvåke konstruksjonen jevnlig for å se utvikling over tid, og eventuelt foreta tiltak for å unngå fuktskader.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

TG IU Kryp Kjeller

Tilstandsrapport

Boligen har etablert kryperom under deler av 1.etasje. Grunn består av fjell. Vegger i murverk. Panel i himling. Kryperom er lukket og en forsvarlig kontroll er ikke foretatt.

Vurdering av avvik:

- Kryp kjeller har ingen adkomstmulighet og derfor ikke nærmere vurdert innvendig.

Konsekvens/tiltak

- Om mulig bør det forsøkes etablert adkomst til kryp kjeller slik at den kan inspiseres. Dette er en utsatt konstruksjon.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

! TG 3 Innvendige trapper

Trapp til kjeller i trevirke. Merknad på manglende rekkverk.

Vurdering av avvik:

- Det er ikke montert rekkverk.

Konsekvens/tiltak

- Rekkverk må monteres for å lukke avviket.

Kostnadsestimat: Under 10 000



! TG 1 Innvendige dører

Innerdører består av hvite speildører skiftet de senere år. Karmen i malt trevirke. Dører fyller sin funksjon.

VÅTROM

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Generell

Bad i 1.etasje har etablert fliser på gulvflater med sokkel flis på vegg. Våtsromsplater på vegg flater. Gulv har forskriftsmessig fall til sluk. Sluk består av plastsluk. Det er etablert innredning med servant med ett-hånds armatur, gulvmontert toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glassdører. Ventilasjon består el-ventil i vegg.

Årstall: 2018



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater vegger og himling

Bad har etablert våtromsplater på veggflater. Malt takplater i himling.

Årstall: 2018

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Overflater Gulv

Målt med laser ble forskriftsmessig fall til sluk registrert. Nedsenket gulv i dusjnise med spylekant.

Årstall: 2018

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

! TG 1 Sluk, membran og tettesjikt

Membran består av smøremembran under fliser på betong. Utførelsen vedrørende tettedetaljer i rørgjennomføring i gulv i dusj og innredning er usikker. Membran kan ikke verifiseres. Om mulig innhent dokumentasjon. Synlig sluk i plast/PVC.

Årstall: 2018



1. ETASJE > BAD/VASKEROM

Tilstandsrapport

1. ETASJE > Sanitærutstyr og innredning

Det er etablert innredning med servant med ett-hånds armatur, gulvmontert toalett, opplegg til vaskemaskin og dusjnise med glassdører.

Årstall: 2018

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1. ETASJE > Ventilasjon

Ventilasjon består av el-ventil i vegg. Dør har etablert luftespalte.

Årstall: 2018

1. ETASJE > BAD/VASKEROM

1. ETASJE > Tilliggende konstruksjoner våtrom

Bad har våtsone mot yttervegg. Hulltagning er ikke mulig. Ved bruk av fuktindikator på bad ble ingen unormale fuktverdier målt.

Årstall: 2018



KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

1. ETASJE > Overflater og innredning

Boligens kjøkkeninnredning består av hvite profilerte dør og skufferonter type IKEA skiftet 2020. Benkeplate i laminat med benkebeslag i stål. Integreert hvitevarer. Avtrekk til kokemuligheter består ventilator ført ut i vegg. Innredning i god funksjonell stand.

Årstall: 2020



1. ETASJE > KJØKKEN

1. ETASJE > Avtrekk

Avtrekk over kokemuligheter ført ut i vegg.

Årstall: 2020

TEKNISKE INSTALLASJONER

1. ETASJE > Vannledninger

Innvendige synlige vannrør består av rør i røranlegg. Rørskap etablert i kjeller. Innvendige synlig avløpsrør er i plast. Forventet levetid til en installasjon er ca. 30-50 år, men kan variere avhengig av rørmateriale, egenskapene til avløpsvannet og vedlikeholdet. Teknisk utstyr som armaturer, berede, toalett etc. har noe kortere levetid enn ledningsanleggene. Hovedtyngden skiftes ut innen 10-30 år. For vurdering av ledningers faktiske tilstand og funksjonskrav kreves det spesialutstyr og spesiell fagkompetanse. Tilstandsgrad er vanskelig og vurdere, pga. dårlige kontrollmuligheter og manglende dokumentasjon men henviser til levetidsbetraktningene. Normal levetid for varmtvannsbereider fra 15 til 25 år. Normal levetid for servanter, klosetter og vaskekummer fra 20 til 50 år. Normal levetid for kraner og blande batterier fra 10 til 16 år. Normal levetid for plast avløpsrør 50 år. Normal levetid for kobber vannledningsrør fra 30 til 50 år. Normal levetid for plast vannledningsrør er fra 25 til 50. Normal levetid for vifter / luftbehandlingsutstyr fra 10 til 20 år.

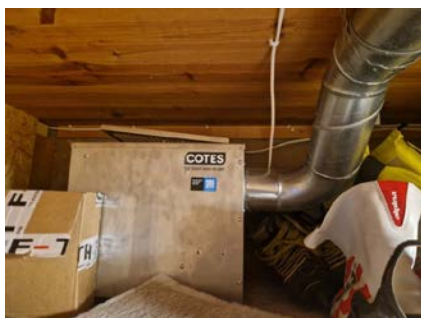
Årstall: 2018

Tilstandsrapport



TG 1 Ventilasjon

Ventilasjon består av ventilerteilene i vegg og vinduer. Mekanisk avtrekk fra kjøkken og bad. Kjeller har etablert mekanisk avtrekk med luftekanaler.



TG 1 Varmesentral

Varmepumpe etablert i stue, fra 2020.

Årstall: 2020

TG 1 Varmtvannstank

VV tank på 200 liter etablert i kjeller fra 2007.

Årstall: 2007



TG 1 Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

El-anlegget har 50 ampere hovedsikringer med automat sikringer. El-skap etablert i vindfang. El-anlegg oppgradert 2016 og 2018. Ingen feil eller mangler ble registrert på el-anlegget og blir derfor vurdert å være i funksjonell stand. For videre vurdering av el-anlegget bør el-fagmann kontaktes. Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt målinger på el-anlegget på befaringsdagen.

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll. Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

1. Foreligger det eltilsynsrapport de siste 5 år, og det er ikke foretatt arbeid på anlegget etter denne, utenom retting av eventuelle avvik i eltilsynsrapport (dvs en el-tilsynsrapport uten avvik)?
Ja

Tilstandsrapport



📌 TG 0 Branntekniske forhold

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål som fremkommer under. Tilstandsgraden er basert på retningslinjer til disse spørsmålene i bransjestandarden NS3600. Dette kan ikke sammenlignes med en fullstendig kontroll av branntekniske forhold av offentlig myndighet, eller en vurdering av boligens branntekniske forhold eller prosjektering fra en rådgiver med spesialkompetanse. En bygningssakkyndig har verken kompetanse til å gi slik veiledning eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstandsgraden er vurdert ut fra den forenklete og begrensede kontrollen. Det kan være feil og mangler om branntekniske forhold som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller rådgivning.

Brannvarslere og brannsluknings apparat etablert

1. Er det mangler for brannslukningsutstyr i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
2. Er det skader på brannslukningsutstyr eller er apparatet eldre enn 10 år?
Nei
3. Er det mangler på røykvarsler i boligen iht. forskriftskrav på søknadstidspunktet, men minst Byggeforskrift 1985?
Nei
4. Er det skader på røykvarslere?
Nei

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Ut fra områdekunnskap og synlig fjell på tomten, antas att hele boligen er etablert på fjell. Det er ikke avdekket setningskader i selve grunnmuren, og på bakgrunn av dette vurderes grunnforholdene for å være stabile.

Det gjøres oppmerksom på at det ikke er foretatt geotekniske undersøkelser på befaringsdagen

📌 TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Utvendig fuktsikring av grunnmur består av grydong/smøremembran fra byggeår.

Årstall: 1970

Vurdering av avvik:

- Mer enn halvparten av forventet levetid på drenering er overskredet.

Konsekvens/tiltak

- Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må dreneringen skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om. Bruken av underetg/kjeller vil og være avgjørende.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

📌 TG 1 Grunnmur og fundamenter

Grunnmur oppført i murt lettklinker blokker. Utvendig teknet med murpuss. Grunnmur fyller sin funksjon.

Årstall: 1970

📌 TG 0 Terrengforhold

Terreng rundt boligen er skrånende.

📌 TG 2 Utvendige vann- og avløpsledninger

Inntaksledning i kobber. PVC avløpsledninger. Nett fra byggeår. Bra vanntrykk ved funksjonstest. God avrenning fra sluk og toalett ved funksjonstest.

Årstall: 1970

Vurdering av avvik:

- Det har forekommet avvik, tegn på svekkelser på utvendig avløpsledning.
- Mer enn halvparten av forventet brukstid er passert på utvendige avløpsledninger.

Konsekvens/tiltak

- Tidspunkt for utskiftning av utvendig avløpsledning nærmer seg.

Kostnadsestimat: Ingen umiddelbar kostnad

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse

Byggeår

1970

Kommentar

Standard

Normal standard på bygget ut ifra alder/konstruksjon - jamfør beskrivelse under konstruksjoner.

Vedlikehold

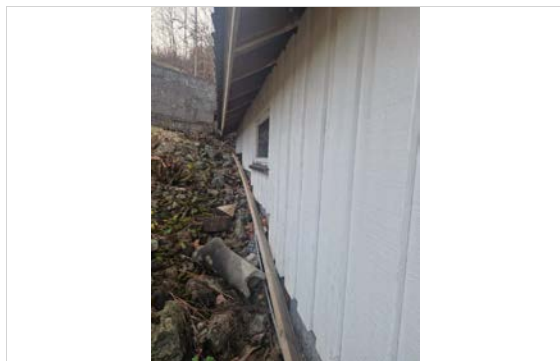
Bygget er jevnlig vedlikeholdt.

Beskrivelse

Garasje har etablert betongplate på grunn. Vegger i murt lettklinkerblokker og betong med tilfylte masser. Deler av yttervegger i uisolert bindingsverk teknet med stående trepanel. Plassbygget sadlet takverk teknet med krum betong takstein. Takrenner i lakkert stål

Garasje har etablert vippeport i trevirke.

Merknad på alder og synlig slitasje/elde. Fassade panel stedvis ført ned i grunn. TG 2 settes derfor her.



Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbar areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m. Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasje plass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal (BRA-i)	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal (BRA-e)	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel bod
Innglasset balkong mv (BRA-b)	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal (TBA)	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)

Gulvareal (GUA)
Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde).

Arealet med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde.

GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjelheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget, og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndige avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggeteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. [Vil du vite mer?](#)

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom, eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse, rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Arealer

Enebolig

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje	90			90	
Kjeller	41			41	
SUM	131				
SUM BRA	131				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje	Entré/gang , Kjøkken , Stue , Bad/vaskerom , Soverom , Soverom 2, Soverom 3		
Kjeller	Uinnredet kjellerrom/4 boder		

Kommentar

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Tegninger innhentet.

Brannceller

Er det påvist synlige tegn på avvik i branncelleinndeling ut ifra dagens byggeteknisk forskrift?

Ja Nei

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år?

Ja Nei

Kommentar: Etablert ny terrasse mot nord 2023. Kjøkkeninnredning skiftet 2020. Ny entredør og terrasse dør skiftet 2023. Oppgradert himling i stue/kjøkken 2020.

Krav for rom til varig opphold

Er det påvist avvik i forhold til rømningsvei, dagslysflate eller takhøyde?

Ja Nei

Kommentar:

Garasje

Ny arealstandard

Etasje	Bruksareal BRA m ²			SUM	Terrasse- og balkongareal (TBA)
	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)		
1.Etasje		20		20	

SUM		20
SUM BRA	20	

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1.Etasje		Garasje	

Kommentar

Total fordeling mellom P-ROM og S-ROM

Tabellen under viser fordelingen av P-ROM og S-ROM etter veiledningen til NS 3940: 2012. Dette er til informasjon og til sammenligning. Tallene er omtrentlige, kan avvike fra faktiske målinger og er ikke juridisk bindende

	P-ROM(m2)	S-ROM(m2)
Enebolig	90	40
Garasje	0	0

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.11.2024	Jan T. Eriksrød	Takstingeniør
	Harald Halvorsen	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
4012 BAMBLE	22	73		0	1176.1 m ²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Eiet

Adresse

Hellebergveien 21

Hjemmelshaver

Halvorsen Harald

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Beskrevne enebolig er beliggende på Stathelle i Bamble kommune. Sentral beliggenhet på Stathelle med gangavstand til nærbutikk, skole, barnehage og Brotorvet handlesenter med de fleste servicefunksjoner.. Nærområdet er bestående av frittliggende eneboliger og boliger i rekke.

Adkomstvei

Eiendommen har adkomst via offentlig veg eller gate.

Tilknytning vann

Eiendommen er tilknyttet offentlig vannforsyning via private stikkledninger.

Tilknytning avløp

Eiendommen er tilknyttet offentlig avløpsnett via private stikkledninger.

Regulering

Eiendommen ligger i et område regulert til boligbebyggelse.

Om tomten

Skrånende tomt. Pent opparbeidet med mindre grøntareal/plen, prydbusker og gruset gårdsplass. Tomten er bebygget med beskrevet enebolig med frittliggende garasje.

Tinglyste/andre forhold

Ikke vurdert.

Siste hjemmelsovergang

Kjøpesum	År
2 250 000	2019

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæring			Ikke gjennomgått		Nei
Grunnbokutskrift			Gjennomgått		Nei
Eiendomsverdi.no			Gjennomgått		Nei
Situasjonskart			Gjennomgått		Nei
Infoland.no			Gjennomgått		Nei
Eier		Opplysninger av eier på befaring	Gjennomgått		Nei
Tegninger			Gjennomgått		Nei
Tidligere boligsalgsrapport			Gjennomgått		Nei

Tilstandsrapportens avgrensninger

STRUKTUR•REFERANSENIVÅ•TILSTANDSGRADER

- Rapporten er basert på innholds krav i Forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Formålet er å gi en tilstandsanalyse til bruk for den som bestiller og/eller i et salg til forbruker, og ikke for andre tredjeparter. Rapportens omfang, struktur, metode og begrepsbruk følger i hovedsak Norsk Standard NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig), samt Takstbransjens retningslinjer ved tilstandsrapportering for boliger og Takstbransjens retningslinjer for arealmåling.
- Tilbakeholdt eller uriktig informasjon som har betydning for vurderingen, er ikke bygningssakkyndiges ansvar. Rapporten beskriver avvik, altså en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Rapporten framhever normalt ikke positive sider ved boligen ut over det som fremgår av tilstandsgradene.
- Tilstanden angis i rapporten og gir uttrykk for en gitt forventet tilstand blant annet vurdert ut fra alder og normal bruk slik:

i) **Tilstandsgrad 0, TG0:** Ingen avvik eller skader. I tillegg må bygningsdelen være tilnærmet ny, mindre enn 5 år, og det foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

ii) **Tilstandsgrad 1, TG1:** Mindre avvik. Normal slitasje. Straks tiltak ikke nødvendig. TG1 kan gis når bygningsdelen er tilnærmet ny og det ikke foreligger dokumentasjon på faglig god utførelse.

iii) **Tilstandsgrad 2, TG2:** Vesentlige avvik, og mindre avvik som etter NS 3600 gir TG 2, men som ikke nødvendigvis krever umiddelbare tiltak. I denne rapporten kan TG2 i Rapportsammendrag være inndelt i TG2 som krever tiltak og de som ikke krever umiddelbare tiltak. Konstruksjonen har normalt enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Vedlikehold eller tiltak trengs i nær fremtid, det er grunn til å varsle fare for skader på grunn av alder eller overvåke spesielt på grunn av fare for større skade eller følgeskade. For skjulte konstruksjoner vil alder i seg selv være et symptom som kan gi TG2. For synlige konstruksjoner kan alder sammen med andre symptomer og momenter gi TG2. Avvik under TG2 kan gis sjablongmessig anslag.

iv) **Tilstandsgrad 3, TG3:** Store eller alvorlige avvik. Kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd. Avvik under TG3 skal gis sjablongmessig anslag.

v) **Tilstandsgrad TGiu:** Ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse.

- Ved TG0 og TG1 gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad, fordi bygningen eller bygningsdelen da bare har normal slitasje. For anbefalte tiltak ved TG2 og TG3 må bruker av rapporten vurdere om tiltakene er nødvendige og lønnsomme. Hva det vil koste å utbedre rom eller bygningsdeler er et sjablongmessig anslag basert på registrert avvik og angitte tiltak i rapporten. Anslaget er gitt på generelt grunnlag og basert på erfaringstall i seks intervaller, og kan ikke forveksles med en konkret vurdering og tilbud fra en entreprenør eller håndverker. Det må eventuelt innhentes tilbud for en nærmere undersøkelse, og konkret og nøyaktig vurdering av utbedringskostnad. Kostnader til ikke oppdagede avvik/utbedringer/feil kan forekomme. Utbedringskostnad avhenger av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

PRESISERINGER

- Avvik vurderes ut fra tekniske forskrifter på godkjenningstidspunktet for bygget. Noen bygningsdeler vurderes

etter gjeldende teknisk forskrift på befaringstidspunktet. Dette gjelder blant annet:

i) Bad, vaskerom (våtrom)

ii) Forhold rundt brann, rømming, sikkerhet, for eksempel rekkverkshøyder/åpninger, ulovlige bruksendringer, brannceller mv.

- For skjulte konstruksjoner slik som vann og avløp uten dokumentasjon, er kvalitet og alder vurdert.

- Fastmonterte installasjoner, for eksempel innfelt belysning (downlights), demonteres ikke for å sjekke dampspæren bak. Dette av hensyn til bygningssakkyndiges kompetanse og risikoen for skade.

- Kontroll av fukt i konstruksjonen ved hulltaking i bad og vaskerom (våtrom), rom under terreng (kjelleretasje, underetasje og sokkeletasje) eller andre bygningsdeler skjer etter eiers aksept. Hulltaking av våtrom og rom under terreng kan unntaksvis unnlates, se Forskrift til Avhendingsloven.

- Kontroll av romfunksjoner for P-ROM utføres kun når det ikke foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, eller når tegninger ikke stemmer med dagens bruk.

- Bygningssakkyndig gir en forenklet vurdering av branntekniske forhold og elektriske installasjoner i boligen dersom det er mer enn fem år siden sist boligen hadde el-tilsyn. Bygningssakkyndig kan anbefale å konsultere offentlige myndigheter eller kvalifisert elektrofaglig fagperson ved behov for grundigere undersøkelser.

TILLEGGSUNDERSØKELSER

Etter avtale kan tilstandsanalysen utvides til også å omfatte tilleggsundersøkelser utover minimumskravet i forskriften.

BEFARINGEN

Rapporten gir en vurdering av byggverk og bygningsdeler som bygningssakkyndig har observert, og som fremkommer av Forskrift til avhendingsloven. Rapporten er likevel ingen garanti for at det ikke kan finnes skjulte feil, skader og mangler. NS 3600:2018 (Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) har undersøkelsesnivå fra 1 til 3, der undersøkelsesnivå 1 er det laveste og baseres på visuell observasjon. Rapporten baseres på undersøkelsesnivå 1 med få unntak (våtrom og rom under terreng). I praksis betyr dette at gjennomføringen av befaringen begrenses som følger:

- Det utføres kun visuelle observasjoner på tilgjengelige flater uten fysiske inngrep (f.eks. riving).

- Flater som er skjult av snø eller på annen måte ikke er tilgjengelig eller skjult, blir ikke kontrollert. Det foretas ikke funksjonsprøving av bygningsdeler, som isolasjon, piper, ventilasjon, el. anlegg, osv.

- Det gis ingen vurdering av boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar. Dette gjelder også integrert tilbehør.

- Inspisering av yttertak er basert på det som er synlig, normalt på innsiden fra loftet og utvendig fra stige/bakkenivå. Befaring av tak må være sikkerhetsmessig forsvarlig for å kunne gjennomføres.

- Stikkprøvetakninger er utvalgt tilfeldig og kan innebære kontroll under overflaten med spiss redskap eller lignende.

Tilstandsrapportens avgrensninger

UTTRYKK OG DEFINISJONER

- Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.
- Symptom: Observerbart forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik.
- Skadegjørere: Zoologiske eller biologiske skadegjørere, i hovedsak råte, sopp og skadedyr.
- Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr (fuktindikator) eller visuelle observasjoner.
- Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr (blant annet hammerelektrode og pigger).
- Utvidet fuktsøk (hulltaking): Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner, primært i tilstøtende vegger til bad, utforede kjellervegger og eventuelt i oppforede kjellergulv.
- Normal slitasjegrad: Forventet nedsliting av materiale i overflaten som er basert på enkle visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.
- Forventet gjenværende brukstid: Anslått tid et byggverk eller en del av et byggverk fortsatt vil være tjenlig for sitt formål (NS3600, Termer og definisjoner punkt 3.9)

AREALBEREGNING FOR BOENHETER

- Areal fastsettes etter Forskrift til avhendingsloven og Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2023.
- Areal oppgis i hele kvadratmeter i rapporten, og gjelder for det tidspunkt oppmålingen fant sted.
- Bruksareal (BRA) er det måleverdige arealet som er innenfor omsluttete vegger målt i gulvhøyde (bruttoareal minus arealet som opptas av yttervegger). I tillegg til gulvhøyde gjelder regler om fri bredde for at arealet skal være måleverdig, med betydning for BRA av for eksempel loft med skråtak. BRA består av internt bruksareal (BRA-i), eksternt bruksareal (BRA-e) og innglasset balkong mv (BRA-b). Terrasse- og balkongareal (TBA) opplyses der tilstandsrapporten skal benyttes i boligomsetningen og der det er aktuelt. I tillegg kan gulvareal (GUA) og areal med lav takhøyde (ALH) opplyses sammen med BRA der det er aktuelt og en del av oppdraget. Rom skal ha atkomst og gangbart gulv for å kunne regnes som BRA/måleverdig areal.
- Arealet måles og oppgis dersom arealet oppfyller krav til måleverdighet, slik som at arealet må ha minst en bredde på 0,6m og minst en høyde på 1,9 m osv. Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.
- Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en rent matematisk beregning i forhold til antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for beregning av eiendommens verdi.

• Rom som ligger utenfor boenheden, men som eier har påvist og/eller opplyst at tilhører boenheden, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheden, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheden kan omdisponeres av borettslaget/sameiet og dette kan påvirke boligens BRA. Vær oppmerksom på at NS 3940:2023 og eierseksjonsloven har ulik definisjon av fellesareal. Ved arealmåling gjelder NS 3940:2023 som definerer fellesareal slik: "Delen av bygning som brukes av to eller flere bruksenheter eller til bygningens forvaltning, drift eller vedlikehold.

• I en overgangsperiode skal rapporter som benyttes i boligomsetningen eller dersom det er en del av oppdraget også opplyse om fordelingen mellom P-ROM og S-ROM med utgangspunkt i definisjonene som fremkommer av veiledningen til Norsk Standard 3940 Areal- og volum-beregninger av bygninger fra 2012. Fordelingen mellom P-ROM og S-ROM er basert på veiledningen og bygningssakkyndiges eget skjønn. P-ROM er måleverdige rom som benyttes til kort eller langt opphold. S-ROM er måleverdige rom som benyttes til lagring, og tekniske rom. Bruken av et rom på befaringstidspunktet har betydning for om rommet defineres som P-ROM eller S-ROM. Dette betyr at rommet både kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjenning i kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette vil få betydning for valg av arealkategori.

• Se øvrig informasjon om areal i rapporten, Norsk Standard 3940 (2012 og 2023) og veiledningen til disse.

PERSONVERN

iVerdi AS, bygningssakkyndig og takstforetaket behandler personopplysninger som bygningssakkyndig trenger for å kunne utarbeide rapporten. Personvernerklæring med informasjon om bruk av personopplysninger og dine rettigheter finner du her [Personvernerklæring - iVerdi](#)

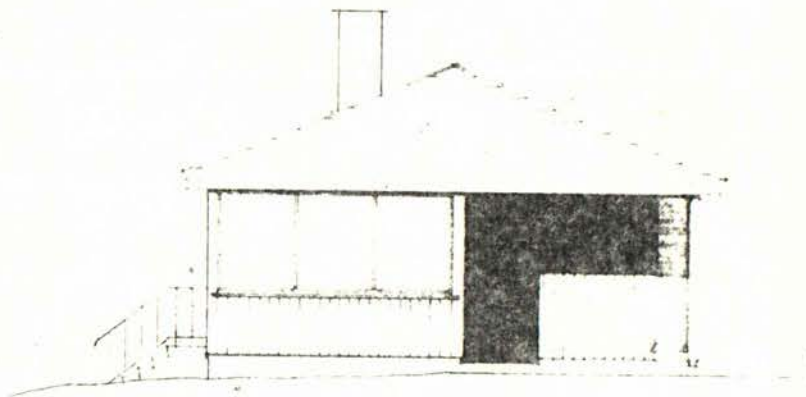
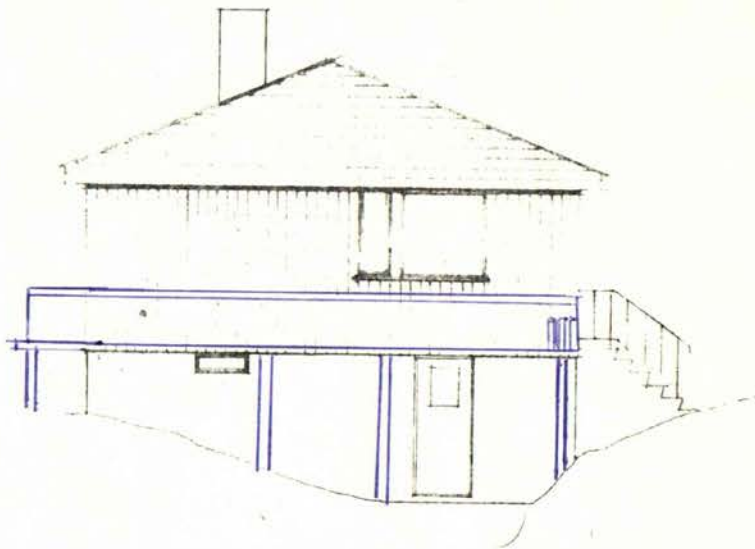
DELING AV PERSONOPPLYSNINGER FOR TRYGGERE BOLIGHANDEL OG MULIG RESERVASJON

Norsk takst og deres samarbeidspartnere benytter personopplysninger fra rapporten for analyse- og statistikkformål, samt utvikling og drift av produkter og tjenester for takstbransjen og andre aktører i bolig-omsetningen. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg på <https://www.norsktakst.no/norsk/om-norsk-takst/personvernerklæring/reservasjon/>

Vendu lager en boliganalyse basert på opplysninger fra rapporten. Les mer om dette og hvordan du kan reservere deg her: <https://samtykke.vendu.no/QP1748>

KLAGEORDNING FOR FORBRUKERE

Er du som forbruker misfornøyd med bygningssakkyndiges arbeid eller opptreden ved taksering av bolig eller fritidshus, se www.takstklagenemd.no for mer informasjon



Telemark fylkesforsyningsvesen
 Nr. 469/68 Date 1/7-68
 Tegningene skal oppbevares på
 byggeplassen for eventuell
 kontroll



Neslandsvatn Bruk %
 NESLANDSVATN
 SENTRALBORD 36 41

NESLANDHUS

SVEIN KNUTSEN
 HEISTAD

TYPE
3+

TEGN NR
11

MAL
 1:100

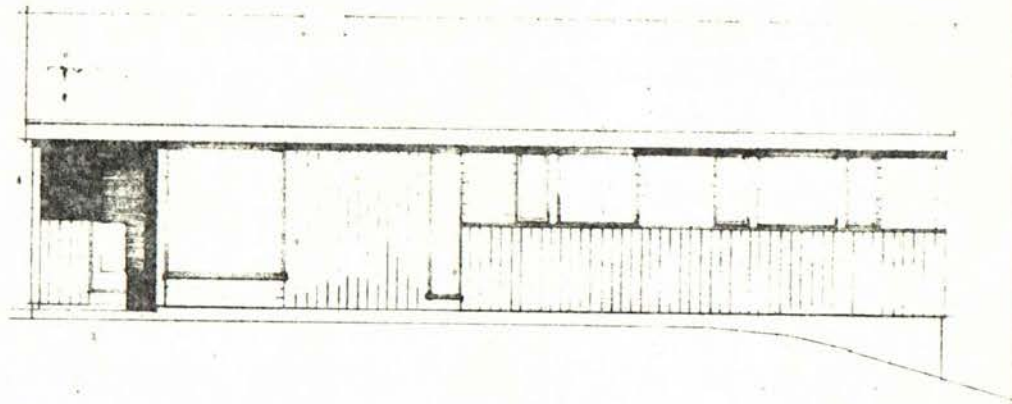
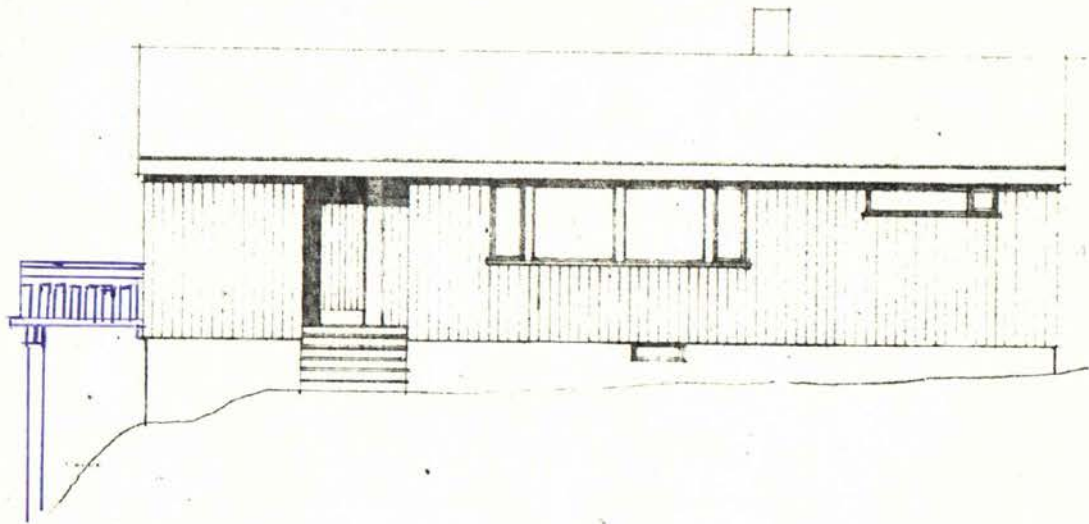
SIGN	DATA	1-3-68
A		4-6-68
B		
C		

EINAR BRASTAD
 ARKITEKT MNAL

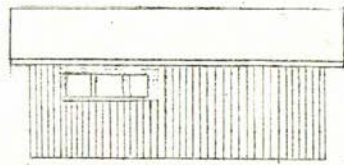
TRYGDEKASSEGÅRDEN - DRAMMENSVN. 840

LEIEAREAL 85,0 m²
 GR. FL. 93,35 m²

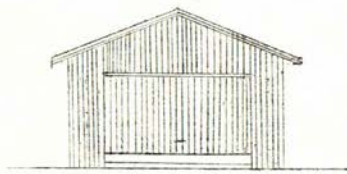
FASADER



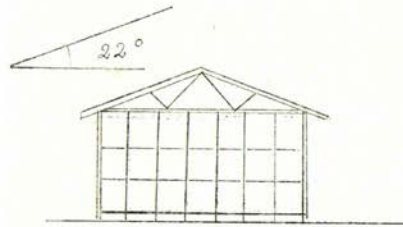
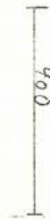
Denne tegning må ikke kopieres, benyttes eller
gjøres tilgjengelig for andre uten vår tillatelse.
Mottageren er ansvarlig for ethvert misbruk.
Neslandsvatn Bruk AS
Neslandsvatn

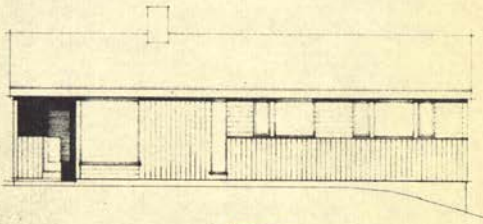
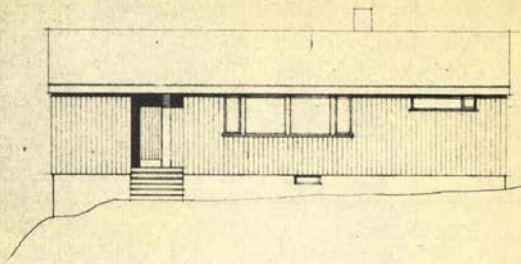


SHITT N.V.



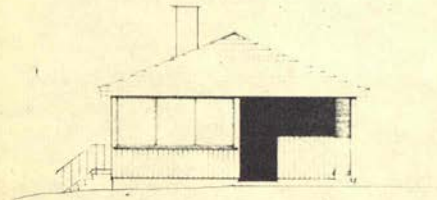
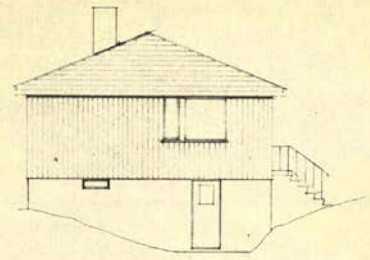
SHITT N.O



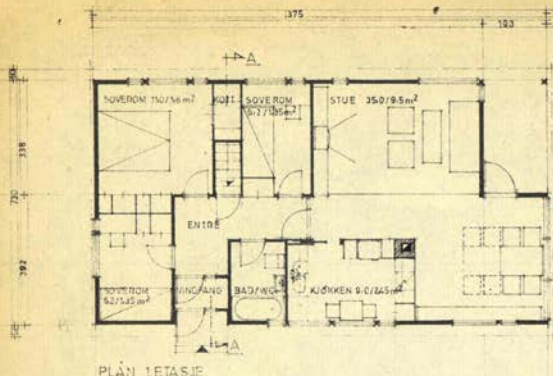


Godk. den 24/6 1968
 Jfr. vedtak den 24/6 1968
 Bamble bygningsråd
Sime Asbjørn

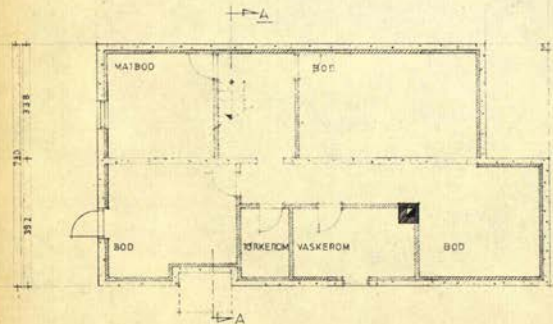
Denne tegning må ikke kopieres, benyttes eller
 gjøres tilgjengelig for andre uten vår tillatelse.
 Mottageren er ansvarlig for ethvert misbruk.
 Neslandsvatn Bruk %
 Neslandsvatn



Neslandsvatn Bruk % NESLANDSVATN NESLANDSVATN SKOTVALDBORG 36 41	SVEIN KNUTSEN HEISTAD		3+	11
	EINAR BRÅSTAD ARKITEKT MINAL TRYGGELANDSGÅRDEN - GURAMENSVEN 840 ASKEN - TLF. 72390	LEIEAREAL 85,0 m ² GR. FL. 93,35 m ²	FASADER	MAL 1:100 SIGN. A B C DATO 1-3-68 4-6-68

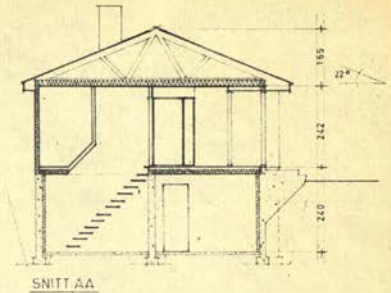


PLAN 1. ETASJE



PLAN KJELLERETASJE

Denne tegning må ikke kopieres, benyttes eller gøres tilgjengelig for andre uten vår tillatelse. Mottageren er ansvarlig for ethvert misbruk.
Neslandsvatn Bruk & Neslandsvatn



SNITT AA

Godkj. den 24.16 1968
Jfr. vedtak den 24.16 1968
Bamble bygningsråd
Arne Aasbi.

 Neslandsvatn Bruk & Neslandsvatn NESLANDSVATN SENTRALBOD 36 41 NESLANDSVATN	SVEIN KNUSEN HEISTAD	TYPE 3+	TEGN. NR. 10
		MÅL 1:100	SIGN. DATO 1-3-68 A 4-6-68 B C
EINAR BRASTAD ARKITEKT MNAL TRYGGEKASSEGÅRDEN DRAMMENSEVN. 640 ASKER - TLF. 78.2840	LEIEAREAL 85,0 m² DR. FL. 93,35 m²	PLANER OG SNITT	



Bamble kommune

Eiendomsinformasjon

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Type	Bruksnavn	Tinglyst	Beregnet areal	Oppgitt areal	Arealkilde
4012 - Bamble kommune	22	73	0	0	Grunneiendom	MIDTGAARDEN - LYNGSTAD	Ja	1176,1	1200	1-Målebrev
Etablert dato	Utgått	Har aktive festegrunner	Er seksjonert	Antall seksjoner	Sameiebrøk	Representasjonspunkt				
18.03.1966	Nei	Nei	Nei			Nord: 6545622.96 Øst: 539085.62 System: EPSG:25832				

FORRETNINGER

Forretningstype	Forretningsdato	Matrikkelføringsdato	Komm.saksref	Rolle	Matrikkelenhet	Arealendring
Omnummerering	01.01.2024	01.01.2024			22/73	0
Omnummerering	01.01.2020	01.01.2020			22/73	0
Skylddeling	18.03.1966		0659	Mottaker	22/73	1200
				Avgiver	22/4	-1200

BYGNINGER

Byggningsnummer	Bygningstype	Næringsgruppe	Bygningsstatus	Areal bolig	Areal annet	Areal totalt
165235673	Enebolig	Bolig	Tatt i bruk	127	0	127
165235681	Garasjeuthus anneks til bolig	Annet som ikke er næring	Tatt i bruk	0	23	23

ADRESSER

Gatenavn	Husnummer	Bokstav	Seksjonsnummer	Representasjonspunkt	Adressetilleggsnavn	Kretser
Hellebergveien	21			Nord: 6545614 Øst: 539089 System: EPSG:25832		Kirkesokn 3-Stathelle SKOLEKRETS 3-Stathelle Grunnkrets 302-Krabberødstrand Tettsted 3005-Porsgrunn/Skien Postnummerområde 3960-STATHELLE Stemmekrets 3-STATHELLE

KOMMUNAL TILLEGGSDDEL

Bruk av grunn	Referanser	Kommentarer
A-Annet		

KULTURMINNER

Lokalitetsnr	Art	Vernetype	Kategori	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter
--------------	-----	-----------	----------	----------------------	------------------------------

GRUNNFORURENSING						
Lokalitetsnr	Lokalitetsnavn	Påvirkningsgrad	Myndighet	Matrikkelføringsdato	Tilknyttede matrikkelenheter	Vedtak

TEIGER					
Areal	Representasjonspunkt	Hovedteig	Tvist	Har flere matrikkelenheter	
1176,1	Nord: 6545622,96007217 Øst: 539085,6199982 System: EPSG:32632	Ja	Nei	Nei	

ANLEGGSPROJEKSONSFLATER			
Areal	Representasjonspunkt	Hovedflate	Medium

Beregnet areal: Areal som baseres på eiendommens registrerte eiendomsgrenser i Matrikkelen. Dersom eiendomsgrenser ikke har latt seg registrere nøyaktig i Matrikkelen, vil det beregnede arealet ikke være korrekt.

Oppgitt areal: For matrikkelenheter der det ikke er registrert eiendomsgrenser i Matrikkelen slik at areal ikke kan beregnes, angis Oppgitt areal dersom slike data er registrert. Oppgitt areal kan være hentet fra ulike forretningsdokumenter som f.eks. skylddelinger. Oppgitt areal oppdateres ikke når det f.eks. skjer delinger fra en matrikkelenhet.

Areal og forretningshistorikk på seksjonerte eiendommer: Dersom eiendommen er seksjonert vil eiendommens areal som oftest være registrert på hovedeiendommen og ikke på hver enkelt seksjon. Eiendomsrapporter for en spesifikk seksjon vil derfor som regel være oppført uten areal. Det samme gjelder historikk over forretninger.

Bygninger: Opplysninger gitt i denne rapporten er ikke kvalitetssikret mot vedtak fattet av bygningsmyndigheten.

Det tas forbehold om feil og mangler.

KOMMENTARFELT:



Bamble kommune

Planstatus

MATRIKKELENHET

Kommune	Gnr	Bnr	Fnr	Snr	Adresse
4012 - Bamble kommune	22	73	0	0	Hellebergveien 21, 3960 STATHELLE

KOMMUNEPLAN/KOMMUNEDELPLAN

Eiendommen ligger i område som i kommuneplanen/kommunedelplanen er avsatt til	Plan (vedtaksdato)	Areal
Boligbebyggelse - Náværende		1176.08m ²

GJELDENDE REGULERING

Ligger eiendommen i et regulert område?

PLANID	Plannavn
4012 253	Dammuren (1.11.2018)

Ja

BEBYGGELSESPAN

Omfattes eiendommen eller en del av eiendommen av en bebyggelsesplan etter eldre PBL?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

REGULERING UNDER ARBEID

Er det igangsatt planleggingsarbeid på et område som inkluderer/berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------

Nei

PLANFORSLAG

Eksisterer det planforslag som berører eiendommen?

PLANID	Plannavn
--------	----------









Nei

KOMMENTARFELT:



Det tas forbehold om feil og mangler.

Tegnforklaring

	Hekk		Gatelys (belysningspunkt)		Mast
	Skap		Teiggrense god nøyaktighet		Teiggrense dårlig nøyaktighet
	Teiggrense generert		Teiggrense fiktiv		Bygningslinje
	Bygningsavgrensning tiltak		Mønelinje		Takkant
	Takoverbyggkant		Taksprang		Trapp inntill bygg
	Veranda		Annet vegareal avgrensning		Vegdekkekant
	Stitrapp		Sti		Sti/traktorveg med belysning
	Bygning tiltak - punkt		Bygning tiltak - areal		Takoverbygg
	Udefinerte bygg		Bolig		Garasje og uthus
	Flaggstang		Steingjerde		Annet gjerde
	Frittstående mur		Loddrett mur		Trapp
	Veg		Elv og bekk		Høydekurve 5m
	Høydekurve		Lekeplass		Sport- og idrettsplass
	Eiendomsteig		Husnummer		Husnummer med bokstav
	Matrikkelnummer		MatrikkelnummermedFnr		Fylkesvegboks
	Fylkesveg gatenavn.		Kommunalveg gatenavn.		Privatveg gatenavn.



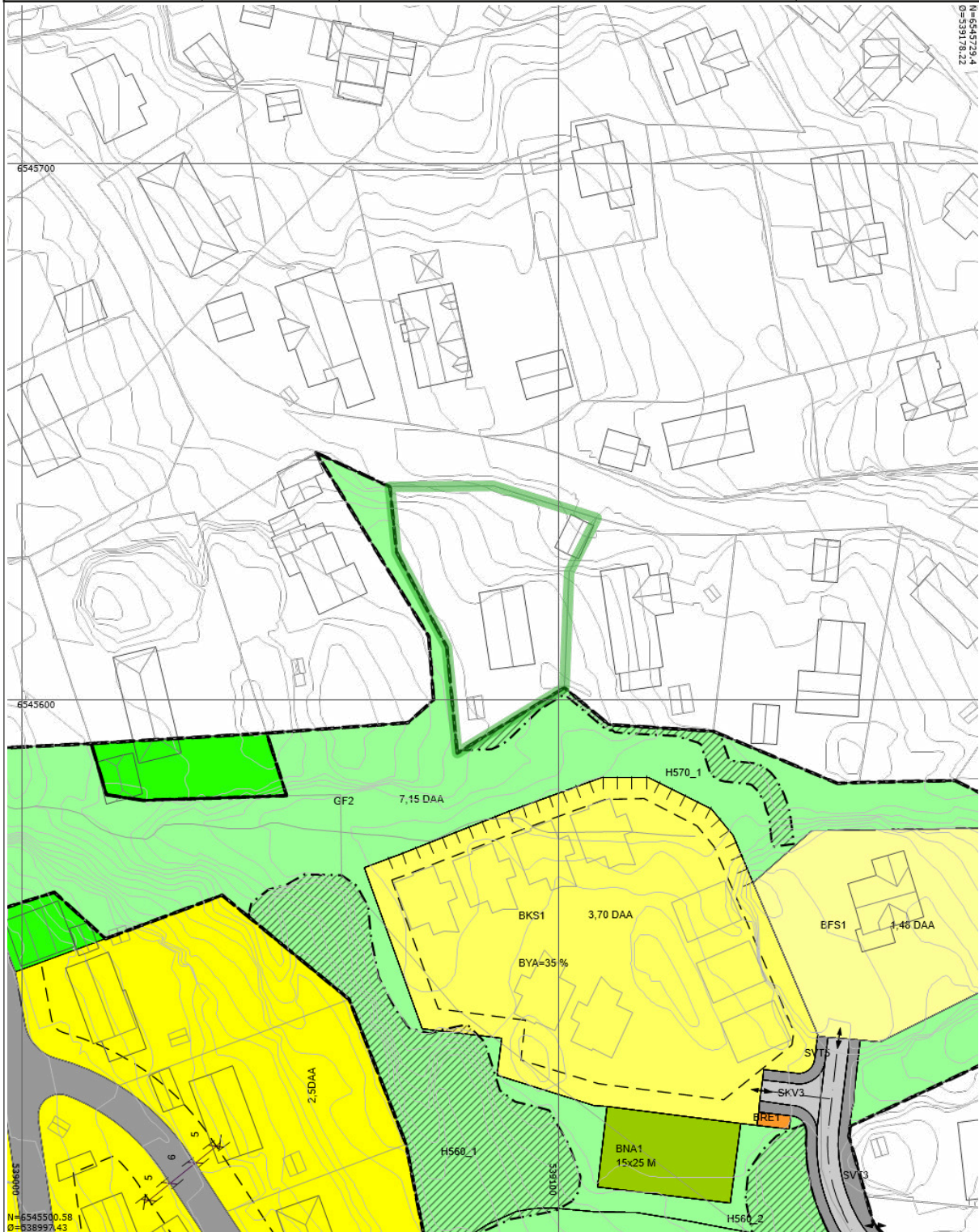
Bamble kommune

Reguleringsplaner




































Eiendom:	Gnr: 22	Bnr: 73	Fnr: 0	Snr: 0
Adresse:	Hellebergveien 21 3960 STATHELLE			
Annen info:	Dammuren			



Målestokk
1:1000



Tegnforklaring

 RpOmråde vedtatt - på bakkenivå	 Eiendomsgrense	 Bygningslinje
 Mønelinje	 TakoverbyggKant	 Taksprang
 BygningTiltakAreal	 Udefinert bygning	 Bygning
 Elv og bekk	 Høydekurve	A Påskrift reguleringsplan
 Byggegrense	 Regulert senterlinje	 Regulert støttemur
 Måle- og avstandslinje	 Avkjørsel	 RpFormålGrense
 RpAngittHensynGrense	 RpGrense	 Bevaring naturmiljø
 Bevaring kulturmiljø	 RbFormålOmråde	 Boliger
 Offentlig trafikkområde	 Offentlig friområde	 RpArealformålOmråde
 Boligbebyggelse-frittliggende småhusbebyggelse	 Boligbebyggelse-konsentrert småhusbebyggelse	 Nærmiljøanlegg
 Renovasjonsanlegg	 Kjøreveg	 Annen veggrunn - tekniske anlegg
 Turdrag	 Friområde	 Eiendomsteig

AKTIV EIENDOMSMEGLING BAMBLE/PORSGRUNN
POSTBOKS 24
3995 STATHELLE

Bestiller: drift@websystemer.as
Deres referanse: 43-18-0135 (Barbro Trotland)
Vår referanse: 1662210/8479816
Bestilling: A2 2018-11-14 106

Dato
14.11.2018

Kopi av dokument fra vårt arkiv

Dere har bedt om en bekreftet kopi av følgende dokument fra arkivet:

Dok.nr.:	Embete:	Registrert:	Rettsstiftelse:
501692	101	1.7.1966	BESTEMMELSE OM GJERDE BESTEMMELSE OM VEG FESTEKONTRAKT

Dokumentet er registrert på blant annet følgende eiendom:

Knr.	Gnr.	Bnr.	Fnr.	Snr.
0814 BAMBLE	22	4	0	0

Dokumentet følger vedlagt.

Dokumentet følger ikke vedlagt. Vi kan ikke finne det i vårt arkiv.

Det finnes mye nyttig informasjon på våre nettsider www.tinglysing.no. På www.seeiendom.no er det mulig å se hva som er tinglyst i grunnboken. Ta også gjerne kontakt med vårt kundesenter på telefon 32 11 80 00. Kundesenteret er åpent alle hverdager fra klokken 09.00 til 15.00.

Med hilsen
Statens kartverk Tinglysing

Formularen er godkjent av
Den Norske Stats Husbank
som bankens skjema nr. 25.

Avskrift av
Vedlegg til dagbok nr. 16921966

Bamble sorenskriver!

Stempel 30/6.66 kr. 75-

FESTEKONTRAKT¹⁾

§ 1.

Partene og tomta.

Undertegnede Thor G. Berg,

født 23/6-1898, som eier av eiendommen "Utsigten"

nr.nr. 22, br.nr. 4, skm. 1.46.

Eiendommens navn (evt. veinavn og nr.) gnr., bnr., skyldmark eller gatenavn og nr.

i Bamble, kommune, Telemark, fylke

fester herved bort til herr. Svein Knutsen, Løvsjø, Heistad,

født _____ en hustomt stor 1200 m² av eiendommen.

§ 2.

Nærmere bestemmelse og beskrivelse av tomta.

I følge bilettbrev av 5. oktober 1965, tinglyst 18. mars s.å.

Parcellen er gitt navnet "Løvsjø 3 br.nr. 73.

Festeavgiften er kr. 0.25 pr. kvm.

§ 3.

Festeavgiften.

I festeavgift betaler festeren årlig kr. 300.-, kronertrehundrede 0/100

beregnet etter _____ % om året av tomteverdi kr. _____

Festeavgiften betales ~~halv~~ halvårlig forskuddsvis hvert års 23. desember.

og _____

1) Festekontrakten må stemples (forsynes med stempelmerker) innen 30 dager etter utstedelsen.

Når festekontrakten sendes til tinglysing må:

- avskrift av kontrakten med alle påtegninger og underskrifter m. v. medsendes,
- tinglysningsdommeren anmodes om å påføre kontrakten anmerking om heftelser (pengeheftelser, grunnbyrder o. l.),
- et tilstrekkelig beløp til tinglysningsgebyr, attestgebyr og returporto medsendes.

Nr. 39 a.

På lager: Sam & Strømnesen i Oslo

4-63.

§ 4.

Sikkerheten for festeavgiften.

Til sikkerhet for festeavgiften forbeholder grunneieren seg panterett i de bygninger som oppføres på tomta.

Hvis bygningen(e) er pantsatt til Den Norske Stats Husbank, skal grunneieren til en hver tid dog bare ha prioritet for forfallede avgift for inntil ett år (foruten retten til fremtidig avgift).

Hvis festeavgiften ikke betales i rett tid, er grunneieren berettiget til uten søksmål å inndrive den forfallede avgift og å sette bygningen(e) til tvangsauksjon.

§ 5.

Festetiden.

Festetiden skal være 99 år.

Etter festetidens utløp skal festeren ha rett til å innløse tomta etter dens verdi på løsnings tiden med fradrag for verdiøkning som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere, dersom ikke grunneieren vil forlenge festekontrakten på rimelige vilkår eller etter lovlig skjønn overta bygningen(e) på tomta og godtgjøre verdiøkningen av tomta som følge av påkostninger og forbedringer bekostet av festeren og dennes forgjengere.

§ 6.

Overdragelse eller pantsettelse av festeretten.

Festeren er berettiget til å overdra eller pantsette festeretten i henhold til denne kontrakt, når dette skjer i samband med overdragelse eller pantsettelse av bygningen(e) på tomta.

I tilfelle av tvangssalg av bygningen(e) er kjøperen berettiget til å overta festeretten.

§ 7.

Særlige vilkår så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank.

Så lenge det hviler lån på bygningen(e) på tomta av Den Norske Stats Husbank skal:

- a. Festekontrakten ikke utløpe selv om kortere festetid er avtalt.
- b. Tomta ikke kunne forlanges ryddet.
- c. Festeavgiften ikke kunne forhøyes uten bankens samtykke.
- d. Husbanken eller kommunen i tilfelle av festeledighet være berettiget til å sette inn ny fester på de opprinnelige vilkår for den gjenværende del av festetiden eller evt. lånets løpetid.

§ 8.

Spesielle vilkår.

.....

.....

.....

Vei til tomten i følge godkjent reguleringsplan av 6/8-1963.

Grundeieren forbeholder seg forkjøpsrett på tomten med påståend
bygninger.

Festeavgiften er regulærbar hvert 5-ten år i følge tomtepris
indeks.

Festeren pliker å holde tomten forsvarlig inngjerdet på egen
bekostning.

§ 9.

Dekning av utgifter i samband med bortfestingen.

Utgiftene til måling og kartlegging av tomta samt stemping og tinglysing av
festekontrakten bæres av festeren.

§ 10.

Ikrafttreden.

Denne kontrakt trer i kraft 30/6-1965.
Første forfallsdag betales avgift bare for den tid som kontrakten har vært i kraft.

Denne kontrakt er utferdiget i to eksemplarer, som grunneieren og festeren hver
har ett av.

Som grunneier:

Som fester:

Utsigten, den 7/6-1966.

Utsigten, den 7/6-1966.

Thor G. Berg
(grunneier)
Ingvald Berg

Leiv Knutsen
(fester)

Herved bekreftes at grunneieren har un-
derskrevet kontrakten i vårt nærvær og
at han er over 21 år.

Herved bekreftes at festeren har under-
skrevet kontrakten i vårt nærvær og at
han er over 21 år.

1. *Per Otto Thunes*

1. *Per Otto Thunes*

2. *Torjorn Sunn*

2. *Torjorn Sunn*



OVERSIKT OVER LØSØRE OG TILBEHØR TIL EIENDOMMEN

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Generelt

Lov om avhending av fast eiendom (avhendingslova/avhl.) av 3. juli 1992 regulerer kjøper og selgers rettigheter og plikter ved overdragelse av fast eiendom og andeler i borettslag.

I henhold til avhl. § 3-4 skal eiendommen, når annet ikke er avtalt, overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhl. § 3-5. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset».

Partene kan fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller avtale på annen måte er inngått. Der intet annet er avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhl. § 3-4 og § 3-5 og denne oversikt.

Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Dersom det er noe i nedenstående liste som ikke finnes på eiendommen, vil det heller ikke medfølge.

- 1. HVITEVARER** medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
- 2. HELDEKKENDE TEPPER** følger med uansett festemåte.
- 3. VARMEKILDER**, slik som ovner, kaminer, peiser, varmpumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
- 4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG.** TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuner/en/dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
- 5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR.** Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
- 6. GARDEROBESKAP** medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende, medfølger.

7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.

8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.

9. AVTREKKSIVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.

10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.

11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte "spotlights", oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.

12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.

13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.

14. POSTKASSE medfølger.

15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrenskingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgressklipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.

16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL EL-BIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.

17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.

18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.

19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.

20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.

21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner e.l. Låses boder, uthus e.l. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.

22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert.

Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

HELP Boligkjøperforsikring

Boligkjøperforsikring

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.

Boligkjøperforsikring **PLUSS**

- Advokathjelp ved boligkjøpet og i 5 år fremover.
- Er kjøpers motvekt til selgers boligselgerforsikring.
- Gir deg advokathjelp hele veien til rettskraftig dom, om nødvendig.
- Advokathjelp i de viktigste rettsområdene i privatlivet.

PLUSS gir boligeiere sterkt rabattert advokathjelp. Be om råd eller hjelp i retten når du trenger det fra Norges viktigste advokatmiljø for privatpersoner.

PLUSS kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg. **PLUSS** fornyes årlig - om du ønsker det.

Borettslag/aksjeleilighet: Kr 7 200

Selveierleilighet/rekkehus: Kr 10 400

Ene-/tomannsbolig, tomt: Kr 15 100

Rettsområder du får hjelp med

Samboeravtale, ektepakt og arv

Forbrukerkjøp og håndverkertjenester

Utleie og naboforhold

Tomtefeste, veirett og andre servitutter

Plan- og bygningsrett

Skatt ved oppussing, utleie og eiendomssalg

Tilgang til digitale juridiske avtaler via Min side

“Vi unner ingen å stå alene”

Retts skal være rett. For alle.



Fra å vurdere om vi hadde råd til advokat, kunne vi vurdere om vi hadde råd til ny sofa.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsgjøring og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. **PLUSS**-dekningen fornyes årlig ved faktura fra **HELP**.

Egenandel kr 4 000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først. Meglerforetaket mottar kr 4 200/4 600/5 000 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype, samt et tillegg på kr 1 000 ved salg av **PLUSS**.

Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se help.no

Har du spørsmål? Kontakt **HELP** på help.no/minside, telefon 22 99 99 99 eller epost post@help.no


Retts skal være rett. For alle.



Viktige endringer i avhendingsloven

Den 1. januar 2022 ble avhendingsloven endret på viktige punkter for både kjøper og selger. Samtidig fikk vi en ny forskrift som regulerer jobben en takstmann skal gjøre. Den nye forskriften stiller strengere krav til tilstandsrapportene som er en viktig del av kontrakten ved boligsalg. HELP, landets største advokatmiljø for boligkjøpere, har laget en kort innføring i de nye reglene.

Forbudt å selge bolig “som den er”

Du har kanskje hørt at de fleste brukte boliger har vært solgt «som de er»? Dette forbeholdet innebar at selger fraskrev seg ansvar for skjulte feil og mangler. Det var bare hvis selger hadde holdt tilbake eller gitt uriktig informasjon, eller hvis boligen var i vesentlig dårligere stand at kjøper kunne nå frem med et krav mot selger.

Fra 1. januar 2022 kan ikke selger lenger ta generelle forbehold av «som den er»-typen. Dette betyr at når vi da skal vurdere om en bolig har en mangel, må vi vurdere grundig hva som fremgår av kjøpsavtalen. Med kjøpsavtalen menes alle dokumenter og opplysninger som tilbys før kjøpet, også FINN-annonsen og alle vedleggene til salgsoppgaven. Hvis kjøpsavtalen ikke gir et klart svar (av typen “Det følger egen parkeringsplass med leiligheten” eller “Badet er renoveret av fagfolk”), må vi vurdere hva kjøper kan forvente basert på blant annet eiendommens synlige tilstand, alder, opplysningene som er gitt ved salget, feilenes art, karakter og omfang.

Egenandel

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om egenandel. Egenandelen slår først inn når det er påvist at eiendommen har en mangel. Når det er et avvik fra kontrakten som utgjør en mangel, skal oppgjøret reduseres med 10 000 kroner, uavhengig av om utbedringskostnadene er høye eller lave. Dette innebærer blant annet at kjøper ikke kan rette krav mot selger hvis det koster mindre enn 10 000 kroner å utbedre mangelen.

Selv om utbedringskostnadene er høye, kan det likevel tenkes at feil ved boligen ikke utgjør mangler etter loven. Dette avhenger av hva som er avtalt mellom partene, og hva kjøper kan forvente basert på de momentene vi har nevnt over.

Nytt om tilstandsrapporter

Tidligere ble det ikke stilt noen konkrete krav til hva en tilstandsrapport skulle inneholde og hvordan den skulle se ut. Dette hadde som konsekvens at tilstandsrapportene varierte i innhold og kvalitet. I den nye forskriften til avhendingsloven stilles det en rekke krav for at en tilstandsrapport skal regnes som godkjent.



Forts. Viktige endringer i avhendingsloven

Opplysningene i tilstandsrapporten skal gis på en forbrukervennlig måte, og det er beskrevet hva takstmannen skal vurdere og hvordan noen av undersøkelsene skal gjennomføres.

Vi har tro på at kjøpere nå vil få bedre informasjon i forkant av salget og dermed et bedre beslutningsgrunnlag.

Kjøpers undersøkelsesplikt lovfestes

Avhendingsloven har også fått en regel om undersøkelsesplikt for kjøper. Regelen tydeliggjør at kjøperen skal anses å kjenne til forhold som er tydelig beskrevet i tilstandsrapporten eller annen relevant salgsdokumentasjon. Det fremgår av loven at kjøperen ikke kan klage på avvik hvis disse er tydelig beskrevet i salgsdokumentasjonen, uavhengig av om kjøperen faktisk har satt seg inn i denne.

Det er derfor svært viktig at kjøper setter seg godt inn i alle dokumenter og opplysninger som tilbys i forkant av kjøpet. Hvis det er noe du ikke forstår, anbefaler vi at du stiller spørsmål til selger og/eller eiendoms-megler. Dersom det er gitt motstridende opplysninger i salgsdokumentene, må du undersøke hvilke av opplysningene som er korrekte, og eventuelt ta forbehold dersom motstriden ikke avklares. Du kan ikke velge å holde deg til den opplysningen du liker best.

Arealavvik

Avhendingsloven har også fått en ny bestemmelse om arealavvik innendørs. Helt kort betyr endringen at eiendommen har en mangel hvis opplysningene om størrelse i salgsdokumentene ikke er riktig. Det er en forutsetning at avviket utgjør mer enn 2 % og minst én kvadratmeter, og at selgeren ikke godtgjør at opplysningene ikke har hatt betydning for kjøperen.

Viktig for kjøper å være klar over

Advokatene i HELP er fornøyde med regelendringer som bidrar til at kjøper får bedre informasjon. Dette kan redusere antall konflikter i etterkant av boligkjøpet.

Selv om selgers ansvar nå har blitt utvidet, er det ikke slik at alle feil er mangler etter avhendingsloven. Det er påregnelig med noen feil ved boligen på grunn av alder, slitasje, osv., og det som er opplyst ved salget, er naturligvis ikke mangler. Jo eldre boligen er, desto vanligere er det å avdekke feil. Det er svært viktig å lese salgsoppgaven nøye. Hvis det er gitt konkrete risikoopplysninger om bestemte bygningsdeler, er det påregnelig å måtte utbedre disse og denne kostnaden må kjøper dekke selv.

Hvis du har boligkjøperforsikring hos HELP, vil våre advokater hjelpe deg med å vurdere om du kan rette et krav mot selger/selgers boligselgerforsikrings-selskap. Dersom det er sannsynlig at du vil nå frem med et krav, forfølger vi saken for deg til den er løst.

HELP Renteforsikring

Renteforsikring dekker rentekostnader etter skatt og husforsikring for bolig som skal selges, hvis denne ikke er solgt tre måneder etter overtakelse av ny bolig. Forsikringen koster kr 5.900 og gjelder i ett år fra tidspunktet hvor du har overtatt din nye primærbolig og du har markedsført din gamle primærbolig sammenhengende i minst tre måneder.

- Utbetaling gis i inntil ni måneder
- Rentekostnader, samt kostnad til husforsikring dekkes med inntil kr 15.000 per måned
- Gjelder fast eiendom regulert til boligformål og som er registrert som din primærbolig
- Forsikringen gjelder i Norge

Bestilling gjøres av boligkjøper på www.help.no/renteforsikring. Forsikringen må bestilles innen sju dager etter kontraktsignering. Dersom boligen som skal selges allerede er markedsført før budaksept av ny bolig kan forsikring ikke tegnes.

For HELP kundesenter kontakt post@help.no eller tlf. 22 99 99 99.



Bud på 95 % eller mer av prisantydning behandles som at salg har funnet sted, selv om bud avslås, og forsikringsdekningen gjelder da til ny eier overtar (begrenset til 3 måneder etter budaksept). Det gjøres fradrag i erstatningen for eventuelle leieinntekter, skattefradrag på rentekostnader og renter og omkostninger som følge av mislighold av lån. Forsikringen dekker ikke mellomfinansiering eller andre lån som ikke direkte relaterer seg til primærboligen som skal selges. Forsikringen fornyes ikke, og gjelder ikke ved senere flytting. Dersom boligen ikke selges av autorisert megler / advokat gjelder ikke forsikringen. Forsikringen har en karantenetid på tre måneder. Tegning av HELP Renteforsikring tilbys kun til boligkjøpere som har kjøpt bolig gjennom samarbeidende eiendomsmeglerkjede.



Et hjem er mer verdt enn et hus, og et hus er mer enn bare vegger.

Det er et sted for å skape gode minner
preget av trivsel, omsorg og trygghet.

For oss som jobber med folks hjem hver
eneste dag, er det naturlig å engasjere oss
sammen med SOS-barnebyer for å gi flere
barn et trygt og godt hjem.

For hvert hjem vi formidler, gir vi derfor
100 kroner til SOS-barnebyers arbeid.

aktiv. +  **SOS
BARNEBYER**

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. januar 2014, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsforskriften.

Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerombudet, Forbrukerrådet, Den Norske Advokatforening ved Eiendomsmeglingsgruppen, Eiendomsmeglerforetakenes Forening og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av blant annet forskrift om eiendomsmegling § 6-3 og § 6-4.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som forbrukermyndighetene og organisasjonene anbefaler benyttet ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder eventuell salgsoppgave og teknisk rapport med vedlegg.

Gjennomføring av budgivning

1. På forespørsel vil megler opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder om relevante forbehold.
2. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til oppdragsgiver. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser og motbud, aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til oppdragsgiver skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur, eksempelvis BankID eller MinID. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden.
3. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud gis.
4. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der oppdragsgiver er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere oppdragsgiver, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Det bør ikke gis bud som diskriminerer eller utelukker andre budgivere. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer oppdragsgiver og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.
5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor oppdragsgiveren, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 4.
6. Megleren skal så langt det er nødvendig og mulig holde budgiverne skriftlig orientert om nye og høyere bud og eventuelle forbehold. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt.
7. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.
8. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet fremmes gjennom fullmektig.

Viktige avtalerettslige forhold

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.
2. Når et bud er innsendt til megler og han har formidlet innholdet i budet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen (man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom).
3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.
4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.
5. Husk at også et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte "motbud"), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

For eiendommen:

Adresse: Hellebergveien 21
3960 STATHELLE

Meglerforetak: Aktiv Eiendomsmegling
Saksbehandler: Barbro Trotland

Oppdragsnummer:

Telefon: 954 85 113
E-post: barbro.trotland@aktiv.no

Undertegnede gir herved følgende bud på ovennevnte eiendom:

Kjøpesum: Kr. _____

Beløp med bokstaver: Kr. _____

+ omkostningert iht. opplysninger i salgsoppgaven

Dette budet er bindende for undertegnede frem til og med den: _____ Kl. _____

Dersom annet ikke er angitt gjelder budet til kl. 15.00 første virkedag etter siste annonserte visning. I forbrukerforhold vil bud med kortere akseptfrist enn til kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning ikke bli viderefordlet til selger.

Eventuelle forbehold: _____

Undertegnede er kjent med at selger står fritt til å godta eller forkaste ethvert bud. Likeledes er undertegnede klar over at budet er bindende for budgiver når det er kommet til selgers kunnskap. Handelen er juridisk bindende for begge parter dersom budet aksepteres innen akseptfristen. Undertegnede er kjent med at budjournalen vil bli forelagt kjøper og selger når handel er sluttet.

Ønsket overtakelsesdato: _____

Budet baseres på opplysninger og salgsvilkår som fremkommer av salgsoppgave datert: _____

Kjøpet vil bli finansiert slik:

Låneinstitusjon: _____ Referanse og tlf nr.: _____

Lånt kapital: _____ Kr.: _____

Egenkapital: _____ Kr.: _____

Totalt: _____ Kr.: _____

Egenkapital består av: Salg av nåværende bolig eller fast eiendom Disponibelt kontantbeløp (bankinnskudd)

Jeg gir bud som: Forbruker Ledd i næringsvirksomhet / juridisk person (selskap)

Jeg samtykker til bruk av elektronisk kommunikasjon: Ja Nei

Navn: _____

Navn: _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Fødselsnr. (11 siffer): _____

Adresse: _____

Adresse: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Postnr.: _____ Sted: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Tlf.: _____ E-post: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Dato.: _____ Sign: _____

Kopi av legitimasjon

Kopi av legitimasjon

aktiv.
Tar deg videre